



TITLE:

関西大都市圏における都心居住の
問題構造に関する研究(
Dissertation_全文)

AUTHOR(S):

大森, 敏江

CITATION:

大森, 敏江. 関西大都市圏における都心居住の問題構造に関する研究. 京都大学, 1993, 博士(工学)

ISSUE DATE:

1993-03-23

URL:

<https://doi.org/10.11501/3066337>

RIGHT:

新 制

工

912

京大附図

関西大都市圏における
都心居住の問題構造に関する研究

1992.12

大 森 敏 江

関西大都市圏における
都心居住の問題構造に関する研究

1992.12

大 森 敏 江

関西大都市圏における都心居住の 問題構造に関する研究（梗概）

本研究は、都心居住を市街地居住の集約とし、その動向を家族・家庭の変容との関係で捉えることの意義を明らかにしたうえで、都心居住を成立せしめているあるいは都心居住を不安定にしている問題点について、その構造の仮説を設定し、現実の都心居住者の生活実態からそれらを実証すること等を通して、居住の場としての都心の在り方、住宅・住環境整備の方向を探究し、今後の住宅・住環境計画ならびに住宅政策の発展に寄与することを目的とするものである。

本論文は序論（第1章）と結論（第7章）を含めて、7章23節と補節によって構成されている。2章から6章までは内容的に大きく3つに分けられる。第1は、都心居住に関する理論的検討で、第2章、第3章が対応する。第2は、現実の都心居住問題の実証的検討で、第4章、第5章が対応している。第3は、都心居住実態をふまえた大都市自治体の都心居住政策の実践的検討で、第6章が対応する。

第1章 研究の背景・目的、方法と論文構成

序論では、本論文の研究の視点・立場を明らかにしている。

本研究は、都心居住を市街地居住の集約として捉え、都心居住問題を居住者の立場から捉え直すこと、また都市がその地域特性や歴史的背景の違いから優れて個性的な存在であることに鑑み、都市間の差異にも着目すること等をポイントとして、3つの都市の都心居住の実態をケーススタディ

やアンケート調査、統計資料の分析等、ミクロ、マクロの両面から明らかにすることによって、職・住・遊のバランスのとれた都心居住実現に向けての方策を考えるための基礎的資料を得ようとした。

第2章 都心居住に関する基礎的検討

第2章では、都心居住に関する基礎的検討をおこなっている。

まず、家族・家庭に関する基本的概念を整理し、都市化の進展に伴うその変容が、生活の外部化を必然的なものとし都心居住ニーズを高めていることを解明している。

また、都心の定義、範囲、持つべき機能や魅力について検討し、都心居住を大都市居住の集約として捉えることを意義づけるとともに、都心居住の推進を都市経営的・社会的視点からだけでなく、居住者の立場からも検討する必要があることを指摘し、その論拠を述べている。

さらに、居住者の立場からみた都心居住問題の構成要素について検討し、その問題構造を仮説的に提示している。

第3章 関西大都市圏における都心構造と都心居住の動向

第3章では、関西大都市圏の3都市、大阪市、京都市、神戸市の都市としての発展の歴史をあとづけ、各々の都心構造の違い、都心居住地の現状、居住関連施設・サービスの集積状況、都心居住の動向等から、3都市における都心居住の現況を捉え、それぞれの都心が直面している現代的課題を解明している。

第4章 関西大都市圏における都心居住者の生活像

第4章では事例調査によって典型的都心居住者の生活像を具体的・総合的に明らかにし、第2章で提示した都心居住問題構造の仮説を検証した。都心居住の動向を左右する4つの要因（A職住関係、B生活関連施設・サー

ビス、C住宅・住環境 D住居費）に加えて、そこに長く住みつくことによって育まれた地元への愛着心が都心居住の選択に大きくかかわっていることを解明している。

第5章 子育て期世帯からみた都心居住問題

第5章は、都心居住に最も多くの困難を抱えると考えられる子育て期世帯に着目し、現在都心に住んでいる子育て期世帯の特性とその生活実態を明らかにして、都心居住の可能性と問題点をより明確に捉えようとしたものである。住宅や住環境条件の他、生活関連施設・サービスの利用状況、子供の生活実態、居住性評価、定住・住みかえ志向等を分析の指標とした。

また、補節とした学校長調査では、都心に居住する小学生の学習面、身体面、生活面における特徴を把握するとともに、児童数の減少に悩む都心の小学校の実態を明らかにしている。

第6章 都心居住のための政策的課題の検討

第6章では、これまでみてきたような都心居住の現状を、行政がどのように受け止め、どのように対処しようとしているのかを、関西の3都市だけでなく、東京都、東京都都心3区、政令指定都市について、各自治体の住宅政策担当課長を対象にしたアンケート調査を基に比較検討した。

第7章 結章

第7章では、各章で得られた知見の要点を総合的に整理し、居住者の立場からみた都心居住の問題構造を明確にするとともに、都心居住促進にあたっての住宅・住環境整備の方向、都心居住政策の在り方について若干の提言を述べている。

目 次

序

第1章 研究の背景・目的、方法と論文構成

1. 1	研究の背景・目的	-	-	-	-	1
1. 1. 1	研究の背景	-	-	-	-	1
1. 1. 2	研究の目的・意義と課題				-	7
1. 2	研究方法と論文構成	-	-	-	-	1 1
1. 2. 1	研究方法	-	-	-	-	1 1
1. 2. 2	論文構成	-	-	-	-	1 6

本論

第2章 都心居住に関する基礎的検討

2. 1	家族・家庭の変容と居住をめぐる諸問題	-	-			2 1
2. 1. 1	家族・家庭に関する基本的概念	-	-	-		2 1
2. 1. 2	家族のライフサイクルと居住問題	-	-			2 9
2. 2	都市化の進展と家族・家庭の変容	-	-			4 1
2. 2. 1	都市居住者の人口学的変化	-	-	-		4 1
2. 2. 2	女性の就労と社会参加	-	-	-	-	5 0
2. 2. 3	生活の外部化の進展	-	-	-		5 4
2. 3	都心居住をめぐる基本問題	-	-	-		7 1
2. 3. 1	都心の概念・機能・魅力	-	-			7 1
2. 3. 2	都心居住の意義と都心居住推進の論拠	-				8 5
2. 4	居住者の立場からみた都心居住問題構造の仮説	-	-			1 0 5
2. 4. 1	都心居住の動向を規定する要因	-	-			1 0 5
2. 4. 2	家族・世帯からみた 都心居住問題構造の仮説			-		1 1 3

第3章 関西大都市圏における都心構造と都心居住の動向

3. 1	関西大都市圏における都心構造	-	-			1 1 9
3. 1. 1	関西大都市圏の成立とその発展	-	-	-		1 1 9
3. 1. 2	都心居住地の現状	-	-			1 2 8
3. 1. 3	居住関連施設・サービスの立地	-	-	-		1 3 4

3.2	関西大都市圏における都心居住の動向	-	-		147
3.2.1	統計データによる3都心比較	-			147
3.2.2	住宅・住環境事情	-	-	-	158
3.3	まとめ	-	-	-	182

第4章 関西大都市圏における都心居住者の生活像

4.1	調査の目的と概要	-	-	-	187
4.1.1	調査の目的	-		-	187
4.1.2	調査の概要		-	-	187
4.2	都心居住の実態				
4.2.1	都心居住世帯の実態	-	-	-	191
4.2.2	家族型・ライフステージからみた 都心居住の実態				200
4.3	まとめ	-	-	-	211

第5章 子育て期世帯からみた都心居住問題

5.1	調査の目的と概要	-	-	-	219
5.1.1	調査の目的	-	-	-	219
5.1.2	調査の概要	-	-	-	219
5.2	都心の子育て期世帯のライフスタイル				223
5.2.1	都心居住子育て期世帯の特性	-			223
5.2.2	居住住宅の概要	-	-		226
5.2.3	生活実態	-	-	-	232
5.3	居住性評価と定住・住みかえ志向			-	239
5.3.1	住宅・住環境の満足度			-	239
5.3.2	都心居住のメリット・デメリット				245
5.3.3	定住・住みかえ志向	-		-	247
5.4	子供の生活実態と意識	-	-	-	253
5.4.1	子供の生活時間	-		-	253
5.4.2	子供の生活空間	-	-	-	256
5.4.3	子供の意識	-	-	-	256
5.5	まとめ	-	-	-	261

補節	都心の教育環境	- - - -	2 6 3
補. 1	はじめに	- - - -	2 6 3
補. 2	都心の小学校の変遷と現況	- -	2 6 4
補. 3	都心の小学校の児童の特徴と問題点	-	2 6 9
補. 4	まとめ	- - - - -	2 7 3

第6章 都心居住のための政策的課題の検討

6. 1	調査の目的と概要	- - -	2 7 5
6. 1. 1	調査の目的	- - - -	2 7 5
6. 1. 2	調査の概要	- - -	2 7 5
6. 2	行政の立場からみた都心居住問題	-	2 7 9
6. 2. 1	都心の定義・範囲と機能	- - -	2 7 9
6. 2. 2	都心居住問題の認識	- - -	2 8 9
6. 3	都心居住政策の展開	- - - -	2 9 7
6. 3. 1	都心居住政策の現況	- - -	2 9 7
6. 3. 2	都心居住政策への取り組み	- - -	3 1 3
6. 4	都心居住促進のための政策的課題	- - -	3 1 7
6. 4. 1	都心居住政策における課題	- - -	3 1 7
6. 4. 2	都心居住の問題構造からみた 都心居住政策	-	3 1 9

第7章 結章

7. 1	本研究の結論と提言	- - - -	3 2 3
7. 1. 1	はじめに	- - -	3 2 3
7. 1. 2	研究の結論と提言	- - - -	3 2 3
7. 2	今後の課題	- - - -	3 3 3
既報論文・報告	- - - -	-	3 3 5
謝辞	- - - -	- - -	3 3 9

第1章 研究の背景・目的、方法と論文構成

1.1 研究の背景・目的

1.2 研究方法と論文構成

第1章 研究の背景・目的・方法と 論文構成

1. 1 研究の背景・目的

1. 1. 1 研究の背景

(1) 都心居住問題の深刻化と拡大

「都心」は、一般に商業、業務、行政、情報等の中枢管理機能を中心として様々な機能が集積する地区であるといわれるが、従来、居住機能もその多様な機能の一つであった。

近年、主として東京都の都心を対象に、都心居住に関する議論や研究が盛んになり¹⁾、都心居住推進のための様々な条例や制度が新たに打ち出されるようになった²⁾。その背景には、東京都心区部ではサービス経済化、高度情報化、国際化等、経済社会の新しい潮流が都心部に極めて旺盛なオフィス需要を喚起し、異常なまでに地価を高騰させたため、住宅の新規建設が非常に困難になったばかりか、既存の居住機能さえ阻害され、かつては主要な住宅地であった地域も無秩序に業務化して、居住人口の流出が自治体としての存立基盤を脅かす程に深刻化しているという問題がある。

東京都心区の内、夜間人口の減少が最も顕著な千代田区は、戦後の最盛時1955年には12万人を数えていたが、1990年には、3万9千472人と、最盛時の3分の1を割りこんだ。とくに最近5年間の減少は激しく、1985年に対しての減少率は21.8%にもなっている。同様に

1990年の、港区の夜間人口15万8千488人は1985年に対して18.6%減、中央区の6万8千41人は1985年に対して14.9%の減である。

夜間人口の急激な減少は、主としてファミリー世帯³⁾の郊外流出によるもので、都心部の人口構成を若年層と高齢者層に偏りを持つ特異なものにしつつある。同時に、多様な地域住民を支えてきた地元の小売店や商店街が衰退して日常生活上の利便性が著しく低下し、長い歴史に育まれてきた独自の生活文化、愛着と誇りに満ちた地域コミュニティ等も崩壊の危機に瀕している。そのことが地域活力の低下、都市施設の遊休化、公共施設の改廃、公共サービスの経費の増大、防災・防犯への不安等々を招き、まちの魅力を低下させるというように、居住人口の減少とともに居住環境の非健康、不便、不経済がますますこうじる仕組みとなってしまうている。

このような事態に危機感を抱いた東京都心区自治体は、居住人口の回復を図るために、いわゆる「住宅付置義務制度」を設け、大規模業務用建築事業に対して一定割合の住宅供給を義務づけたり、既住または新規来住者に対して大幅な家賃補助を施す等、住宅供給への真剣な取り組みを行ってきた。最も早く1985年6月から住宅付置義務を制度化した中央区や港区では、1991年3月31日現在でそれぞれ前者で427件2093戸、後者で257件4347戸の住宅が供給されている。もちろんこの程度では到底需要に追いつかないばかりか、一般サラリーマンには手の届かない程の家賃であったり、オフィスへの用途転換の可能性を孕む等、様々な問題点が指摘されてはいるが⁴⁾、1987年には文京区と台東区でも実施、1990年には新宿区が入居者の住民登録を必要とするといった転用防止策をもりこんで実施しており、千代田区および品川区でも住宅付置義務制度の創設を予定している。

東京都としても、「人口の減少に歯止めをかけ、定住人口を確保することは、人々が安心して暮らせるコミュニティを維持していく上でも、また、

都市の均衡ある発展をめざす点からも重要な課題である。そのためには、従来の住宅政策の枠組みを超えて、新たな視点に立った、まちづくりに連動した住宅の確保、高地価を直接反映しない住宅供給手法の工夫等、区とも協力しながら総合的に取り組むことが必要」と考えており、「『東京都住宅マスタープラン』に基づき、地域特性に応じた定住対策を積極的に進める一環として、職住均衡回復をめざすための条例や各区の住宅付置義務制度の支援策等を検討中」である。

都心からの居住人口の流出は都市化の進展に伴うある程度必然的なものであり、東京都以外の大都市でも同様の現象が見られるようになってきた。都心からの人口流出をどのように防止するか、また、どのようにして中低所得者のためにアフォードブルな住宅供給を実現するかといった課題は、今日わが国の多くの大都市が抱える共通課題であり、東京都の都心居住の実態と問題点、それに対する自治体の様々な取り組みは、先進モデルとして広範な関心を集めている。しかしながら、東京都は、日本の首都・中枢都市、さらには世界の主要都市としての中枢管理機能を有していることや、各区を半独立の自治体とする特別区制度を実施していること等、わが国の大都市では特異な存在である。それは東京都の個性でもあり、それ故の都心居住問題も少なくないと考えられる。同様に、どの大都市もそれぞれの地理的条件、歴史的背景等によって独自の個性を持っていることから、都心居住の問題も様々な展開を見せるのではないかと考えられる。

このような問題認識にたって本研究では、関西大都市圏の中心都市である大阪市、京都市、神戸市をとりあげて検討することとした。3都市は、それぞれ独自の経済機構や文化を持ち、性格の異なった都市として3極構造をなして関西大都市圏を形成しているが、いずれも一部の業務集中地区を除いて、都心部に住宅が広汎に立地しており、職・住・遊の近接性はかなり高い。そして都心部とインナーシティ⁶⁾を形成している周辺の住宅市街地とは連続的につながっており、交通網も発達していることから都心の

利便性とともに関西大都市圏における都市居住は郊外居住に対する市街地居住（都市居住）の集約した姿として捉えることができる。そしてこれはわが国の他の大都市の多くに共通する構造でもありと考えられる。

（２）家族・家庭の変容と都市居住ニーズの高まり

従来、都市は居住の場としての評価は低く、自然に恵まれず、高密度居住を強いられがちであること、騒音や空気の汚れ、交通事故の危険、公園や遊び場の不足等、多くの欠点があげられてきた。そのような中で実際に都市に住んでいるのは、職業的理由から、あるいは生活的理由から、都市に住まざるを得ない人々いわゆる居住立地限定層と呼ばれる人々が多いと言われてきた⁷⁾。しかし、都市化の進展に伴って家族・家庭も大きく変容した。単身世帯の増加、家族規模の縮小、高齢化の進展、女性の就労と社会参加、生活の外部化の進展等がその特徴としてあげられるが、様々な生活利便施設が集積し、情報やサービスを享受しやすいという魅力を求めて、青壮年単身者や子供を持たない共働き世帯（DINKS）等、自由で個性的なライフスタイルの人々が積極的に都市居住を選択するようになってきた。国際化の進展、都市型サービス業の台頭等は、リッチで活動的な新たな都市立地限定階層を生み出していると考えられる。経済企画庁の「21C居住の展望と課題」⁸⁾でも、ネットワーク居住、ウィークシェアリング居住等、都市居住を前提とする住み方が提唱されている。また、通産省の「21Cに向けての住宅産業ビジョン」⁹⁾においても、都市機能活用居住や住み替え居住、マルチハビテーション居住等の住み方が提案されているが、多様で自由な選択の途を保証する社会経済システムが機能している都市は、これらを受けとめる場にふさわしい。

高齢化の進展や女性の社会参加も、都市居住によって支えられている部分が少なくない。一般に高齢者世帯は他の年齢階層に比べて所得が低く、

生活水準も低い。にもかかわらず地価の高い都心部での高齢化率が高いのは、その地に少なからず存在する戦前長屋や木造賃貸住宅に長く住みつき、そこでの地縁・血縁等に支えられているからこそ生活が維持できるのであって、たとえ郊外に転居したいと思ってもできない高齢者いわゆる沈殿層が存在するからである。しかし、近年、高齢者の資産格差は大きくなっており、年金制度の充実や高齢者の就業機会の増大等から平均的な生活水準を上回る世帯も増えてきている。また、さらに豊富な資産を有し、都心に集積した都市的施設やサービスを選択的に利用して楽しんでいる世帯もある。一方、心身の健康状態も千差万別である。日本人は高齢になっても、健康である場合には就業意欲が高いが、都心は高齢者にとっても就業機会の多い所である。また、文化・教養、娯楽施設等の利用に関しての高い利便性は、生活に楽しみと張りを与えることができる。やがて要介護の時代がくると、人手による支援が必要になるが、その確保やサービスの効率性という面からも都心の方が有利であると考えられる。いずれにしても、そのような中から出て来る居住ニーズは、福祉施策として取り組むべきものからシルバー産業を成長させるようなものまで、非常に個別性が高く多様であると考えられる。

また、女性の社会参加は、有職女性を増加させ、従来最も多いパターンであった、結婚あるいは出産まで働き、しばらく育児に専念し、子育て後に再び働きに出るというM型就労¹⁰⁾をくずしてきている。労働条件の改善が進み多様な就業の機会にめぐまれた都市では、自分のライフスタイルにあった仕事の選択が可能であり、働きやすい。結婚後子供ができて仕事が続けようとする女性にとって通勤負担の軽減、保育所・病院等の施設、買物の利便性は生活維持のための必須条件である。家族規模が縮小する中で女性の社会進出は、家庭が担い得る機能を減少させるが、それを代替するものとして様々な居住関連施設・サービスが求められる。生活の外部化率が高くなるということであるが、都心には、昼間人口の需要に対応す

る形で生活関連施設・サービスが供給されており、住む者にとっても利便性・選択性共に高いと考えられる。

東京圏と大阪圏の居住者を対象とした『平成3年度国民生活選好度調査』（経済企画庁）では、子供の教育に関しても、自然環境は良くないものの大きくなるにしたがって受験等を考慮した場合転居がしにくくなることから「地方都市より大都市圏のほうが良い」とするものが多いことが明らかにされている¹¹⁾。

また、1991年に総理府が首都圏および京阪神在住の4千人に対して行なった『大都市圏における居住に関する世論調査』によると、現在の望ましい住まい方については「大都市圏で一戸建の庭つき住宅に住む（自分または家族の職場に遠くてもよいから）」というのが最も多く39.6%であるが、「大都市圏の都心部に住む（狭い賃貸マンションでもよいから）」というのも8.7%ある。また、今後の住まい方についても「平日は都心部に居住し、週末はリゾート地等のセカンドハウスで過ごす」というのが16.4%、そのような暮らし方に興味があるという者を加えると53.4%と半数を越える等、居住スタイルの多様化とともに、都心居住を支持する者も少なくないことが明らかにされている¹²⁾。

真の豊かさにつながるバランスのとれた生活時間、アメニティのある生活空間を求めるようになった今日にあっては、都心は再び居住の場としても注目されつつあるといえよう。

1. 1. 2 研究の目的・意義と課題

(1) 研究の目的・意義

本研究は、研究の背景(1. 1. 1)で述べたような状況を踏まえ、都心居住問題をわが国の多くの大都市に共通する市街地居住問題すなわち都市居住問題の集約として捉え、現実の都心居住者の生活実態や大都市自治体の都市政策・都心居住政策の実状等から都心居住問題の構造を明らかにしようとするものである。特に都心の住宅・居住環境を家族・家庭の変容との関連で捉えることによって、都心ならびに都市において多様な家族の安定的居住を可能にするための居住環境整備・居住政策等に資することを目的としている。

都心居住については、一般に自然に恵まれず高密度居住を強いられがちであることをはじめとして、騒音や空気の汚れ、交通事故の危険等、様々な欠点があげられている。また、公園や遊び場の不足、教育用地の狭さ、その他、特に成長期の子供には不向きな環境であると言われている。実際に都心の空洞化が進むなかで、子供の数の減少は著しい。都心にとっては、高度な情報・サービス等の集積や、商業・業務機能への特化こそ発展の方向であり、居住機能は必要ないとする考え方もある。そのような中で敢えて都心居住を促進しようとするのは、一つには、都心が居住の場としての利便性や魅力を失うことは、都市そのものの存立を危くすると考えるからである。都心がその複雑で多様な魅力と個性を持ち続けるためには、仕事や遊びのために都心に集まってくる人々だけでなく、都心に住みその多様な機能を支える人々、都心を拠点として活動する人々や、都心に生まれ育ち、強い愛着を持つ人々の混在、共存が不可欠であると考えられる。

もう一つの意義は、居住者の立場からみた選択性の拡大というところにある。都心には、職・住・遊が近接し、都市生活に必要なあらゆる基盤整備が進んでいることから、都心居住は職業上の利便性だけでなく、

家庭生活上も、郊外の生活では味わえない便利で文化性の高い生活が可能という魅力がある。しかし現実には、相対的な居住環境の悪さが都心居住者の生活を不安定にし、新規住宅取得の困難さ等が新たな都心居住を阻んでいる。ライフスタイルや住居観が多様化している今日、都心居住も選択肢の一つとしてその枠を拡げ、住み続けたい人は住み続けられるよう、住みたい人には住めるよう条件整備が必要と考えられる。

また、本研究でライフステージに着目しているのは、多様なライフスタイルの中にあっても、住まいをよりどころとする家庭生活は、加齢を基礎とした一定の段階的変化をすることから、各ステージによって固有の課題を持つからである。特に子育て期世帯をとりあげて詳細に検討しているのは、住宅および住環境に対して厳しい要求を持つと同時に生活面でも多様な課題を持つステージであること、学令期を過ごした場所が愛着を持たれ、故郷として認識されることが多いこと等から、それらにうまく対応した住宅・住環境整備ができるかどうか居住の安定に大きくかかわると考えられるからである。

ところで、既存の都心居住研究の多くが研究対象としてきた東京都は、非常に深刻な問題を抱えており、緊急な対策を必要とするものであるが、日本の首都、更には世界の主要都市としての中核管理機能を担っている特異な都市でもある。都心区は区域全部が都心であり、当該区域内では都心居住以外の選択肢を持たない。このような東京都の都心居住問題と、わが国の他の多くの地方大都市が抱える都心居住問題とには、研究の背景でも述べたように共通点とともに、内容的な差異があるものと考えられる。そこで本研究では、東京都以外の大都市における都心居住問題を明らかにし、同時に都市間の差についても検討するため、関西大都市圏の中心都市である大阪市、京都市、神戸市を研究の対象とした。3都市は、それぞれの地理的条件と歴史的背景の違いから独自の個性を持った都市であると同時にわが国の他の大都市の多くと同様、東京都に比して都心部の中核管理機能

がさほど大きくなく、職・住・遊が近接し、多数の住宅が併存しているという特徴を持っている。

関西の3大都市については、すでに都市計画や都市経営といったマクロな視点から、都心構造や都心居住の魅力、都心居住者の特性や都心の居住環境、定住要因等に関する研究の蓄積がある¹³⁾。

本研究では、これらの研究を踏まえながら、現在都心に住んでいる多様な居住者によって展開されている都心居住の実態を具体的かつ総合的に捉え、居住者の立場とりわけ一般に都心居住に適さないといわれている子育て期世帯に着目して、何が彼等の都心居住を可能にしているのか、あるいは何が彼等に都心居住を余儀なくしているのか、その条件と要因を探ることによって都心居住問題の構造をより明確にし、現在の都心が抱える住宅・住環境整備上の具体的課題を抽出しようとした。

(2) 本研究の課題

上記の目的に従って、以下のものを本研究の具体的課題とした。

1) 都心の居住機能に関する理論的検討

都心の定義、範囲、持つべき機能や魅力等について検討し、都心居住の意義とともに様々な都心居住推進の論拠について考察する。(第2章)

2) 家族・家庭の変容と都心居住ニーズとの関連についての考察

高齢化の進展、単身世帯の増加、家族規模の縮小、女性の社会参加の進展等が生みだしている住宅・住環境ニーズを明らかにし、都心居住への適合性を検討する。(第2章)

3) 関西大都市圏における都心構造と都心居住問題に関する実証的検討

大阪市、京都市、神戸市、の都心構造の違いに伴う居住機能・構造の差異を明らかにするとともに都心の居住問題構造の仮説を設定し、実際にそれぞれの都心で展開されている生活の実態から、実証的に検

証する。(第2章、第3章、第4章)

4) 家族型・ライフステージなどによる都心居住問題の多面性の実証的検討

都心居住の実態と問題点が都市の個性と共に、家族型やライフステージによって異なることを明らかにする。さらに都心居住には最も不適合といわれている子育て期世帯の都心居住理由や評価の分析を通して、都心居住の可能性と問題点をより明確に捉える。(第4章、第5章)

5) わが国の主要大都市における都心居住政策の現状と今後の方向の把握

関西の3都市だけでなく、東京都、東京都都心3区、政令指定都市における都心居住政策の現状を把握し、比較検討することによって、都市の発展段階や都市の個性と都心居住問題との関連について考察する。(第6章)

6) 以上を総合的に検討し、都心居住促進のための住宅・住環境整備上の課題を提示する。(第7章)

1. 2 研究方法と論文構成

1. 2. 1 研究方法

本研究では、都心居住の実態と問題点を多様な方法によって総合的かつ具体的に捉えようとした。都心の居住機能の在り方に関する基本的な検討・考察は、主として文献研究と既存統計資料に拠っている。また、都心居住者の典型事例や都心における子育て期世帯の住生活の実態の解明は、アンケート調査、ヒアリング調査ならびに観察調査等の分析に拠っている。そして東京都心3区をはじめ政令指定都市における都心居住政策等については、アンケート調査やヒアリング調査によって情報を収集し、統計資料等とあわせて検討・考察している。

実際に実施した調査等のねらいや具体的な方法については各章で詳述するので、ここでは全体を通じての研究方法の特徴のみを記すこととする。尚、調査の概要は表1. 2. 1に示す通りである。

本研究における方法論的特色としては、次の3つをあげることができる。1つは調査の手法である。生活構造へのアプローチには様々なものがあるが、従来、住生活様式に関する研究では、住生活を人とモノとの間の要求

表1. 2. 1 各章で取り上げた主な調査研究

調査・プロジェクト名	組 織	対 象	調査方法・時期	標 本 数	関連する章
①都心居住実態調査	都心居住研究会 (代表 巽和夫)	大阪市・京都市・神戸市の典型的都心居住世帯	ヒアリング・観察 1989～1990	30世帯	4
②都心居住と子供の 生活に関する調査	同 上	大阪市・京都市・神戸市の都心に住む、小学校 3～4年生の子供を持つ世帯	アンケート 1990	789世帯	5
③都心小学校 学校長調査	同 上	大阪市・京都市・神戸市の都心区にある小学校 の学校長	アンケート ヒアリング 1990	23校	5
④都心居住および住宅 政策に関する調査	同 上	東京都千代田区・港区・中央区・政令指定都市	アンケート ヒアリング 1990～1991	3区 12都市	6
⑤中間所得者層の 賃貸住宅需要に 関する調査	京都大学工学部 建築学教室 巽研究室	大阪府下の賃貸住宅に居住する、中間所得階層 世帯	アンケート 1986	455世帯	2

と機能との関係として対象化しその関係を住行為を媒介として分析することによって住生活上の論理を説明しようとしていた。しかしこれには、要求が住宅という形や住行為として現われないかぎり、これを分析できないといった認識上の限界があると考えられる。とりわけ日常的な行為・行動は、特異な行為に比べて注目されることが乏しく、後に残る記録の中にデータとして蓄積されにくい。そこで本研究では、アンケートによる定量的な調査分析だけでなく、個別の事例を詳細にヒアリング調査する事例調査を併用し、都心居住の実態を総合的かつ具体的に捉えようとした。ヒアリングによる事例調査に対しては曖昧で非科学的であるとの批判があるかもしれない、しかし、現実の生活は統計数値では十分表現出来ない要素を持っていることから、このような方法を併用することによってこそ、アンケート調査では把握できない個別性を明らかにし、都心居住の問題点をより具体的に把握できたと考えている。

2つ目は調査対象である都心居住者の捉え方である。生活の社会化と生活構造の変動により、各家族構成員の生活領域の拡散化・多様化が進み、単独世帯が増加、また、家族で暮らしていても家族共同の部分がしだいに小さくなり、従来の家族・世帯という概念があてはまらないケースもでてきている。とりわけ都心部ではその傾向が強いと考えられるが、本研究では主として家族を分析単位とし、家族のライフステージに着目して生活実態を捉えている。なぜならば、異性異世代によって構成される家族という組織の持つ経済的合理性、長期継続性、固有の情報伝達・教育の場としての独自性等は他に代わり得るものがなく、健全な家族の育成が必要であると考えられること、また、居住機能を全うするためには、ライフステージによって異なる生活課題に柔軟に対応できる住宅・住環境の整備が必要と考えられるからである。

3つ目は、調査対象地域の設定についてである。第2章で詳述するように、都心をどのように捉えるかについては定説がない。本研究の調査対象

である大阪市、京都市、神戸市についても、表1.2.2、表1.2.3、表1.2.4に例を示すように、これまで様々な定義がなされてきた。本研究ではそれらを踏まえながらも、都心居住問題を都市居住の集約した姿として捉え、居住機能の回復にとどまらず居住機能の保持、向上のための方策を考えることを目的とするという本研究の目的に合致すると考えられる地域を都心として設定した(図1.2.1)。大阪市については、中央区を中心として北区、西区、天王寺区、浪速区、福島区のJR環状線の内側全域と隣接外側の業務・商業・居住複合地。京都市については、上京区、中京区、下京区東山区の商業・業務・居住の複合地。神戸市については、中央区の三宮、元町周辺を中心とする業務・商業・居住の複合地域で、国道2号線以南の準工行地域、山麓線以北の住居専用地域を除いた地域。但

表1.2.2 大阪市の都心についての定義の例

1970 都市計画概要 大阪市総合計画局	概ね東区、西区、南区、北区の4区
1981 大都市主管者会議	CBDを核とする都市の中心的地域 北区、東区、西区、天王寺区、南区の5区 商業・業務的建物利用の多いこと及び昼夜間人口比の高いことが主たる判定要素
1988 芦見忠志 都市計画局整備部長 日本都市問題会議関西 会議	北区、東区、南区、西区(東区・南区は現在中央区、北区は大淀区と合併されて北区となっている)が中心、なかでも一番の中心は東区、次いで北区。この4区以外に天王寺区、浪速区、福島区 大淀区を入れる場合もある。また、繁華街の北や南だけをさして都心という場合もある
1990 大阪市総合計画21	多様な都市機能の集積をはかり、世界の人々が活動し交流する活力あふれる地域をめざすとともに、住・職・遊の秩序ある複合化や景観整備、緑化等を推進し、快適で活気にあふれた市街地として形成されるべき地域 概ね北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区
1991 都心居住および 住宅政策に関する調査	おおむねJR大阪環状線の内側で人口減少の著しい地域

表1. 2. 3 京都市の都心についての定義の例

1981 大都市主管者会議	中枢的業務機能および大規模な店舗や専門商店が集中する地区（CBD, CSD）並びにそれらと隣接する商業・業務施設と住宅が混在する市街地で人口が3%／、年減少している区域
1988 国広勲 住宅局建築指導部審査課長 日本都市問題会議関西会議	業務商業が集積し、市の中心的位置に立地しており、歴史的にも都心機能の集積が重層する空間を形成している地区であり、また今後の開発ポテンシャルが最も高いと予想される「御池通り」、「河原町通り」「五条通り」「堀川通り」に囲まれた地域の内外
1991 都心居住および 住宅政策に関する研究	上京区、中京区、下京区、東山区の都心4区の市街地部分

表1. 2. 4 神戸市の都心についての定義の例

1981 大都市主管者会議	広義の都心（生田区のほぼ全域で、国道2号線以南の準工業地域、山麓線以北の住居専用地域などを除いた地域） 都心中の都心（三宮・元町周辺を中心とする業務・商業が集積している地域で、用途地域は、商業地域） 都心周辺部（おおむね、山手幹線以北の、住宅と商業・業務施設の混在している地域で、用途地域は主として住居系地域）
1990 神戸市インナーシティ 総合整備基本計画	東西方向の商業軸（三宮～神戸駅）と、南北方向の中央都市軸（新神戸駅～三宮駅周辺～ポートアイランド）及び神戸文化軸（大倉山～ハーバーランド）によるH型の骨格を中心とする地域
1991 都心居住および 都市政策に関する研究	行政・文化・観光・商業施設群が集積したエリアおよび都市政策的観点から、これと一体的に整備を図るべきエリア

し、海上新市街地ポートアイランドは、三宮へのアクセスの良さ等から都心居住のメリットを容易に享受できることから、調査対象に含むこととした。

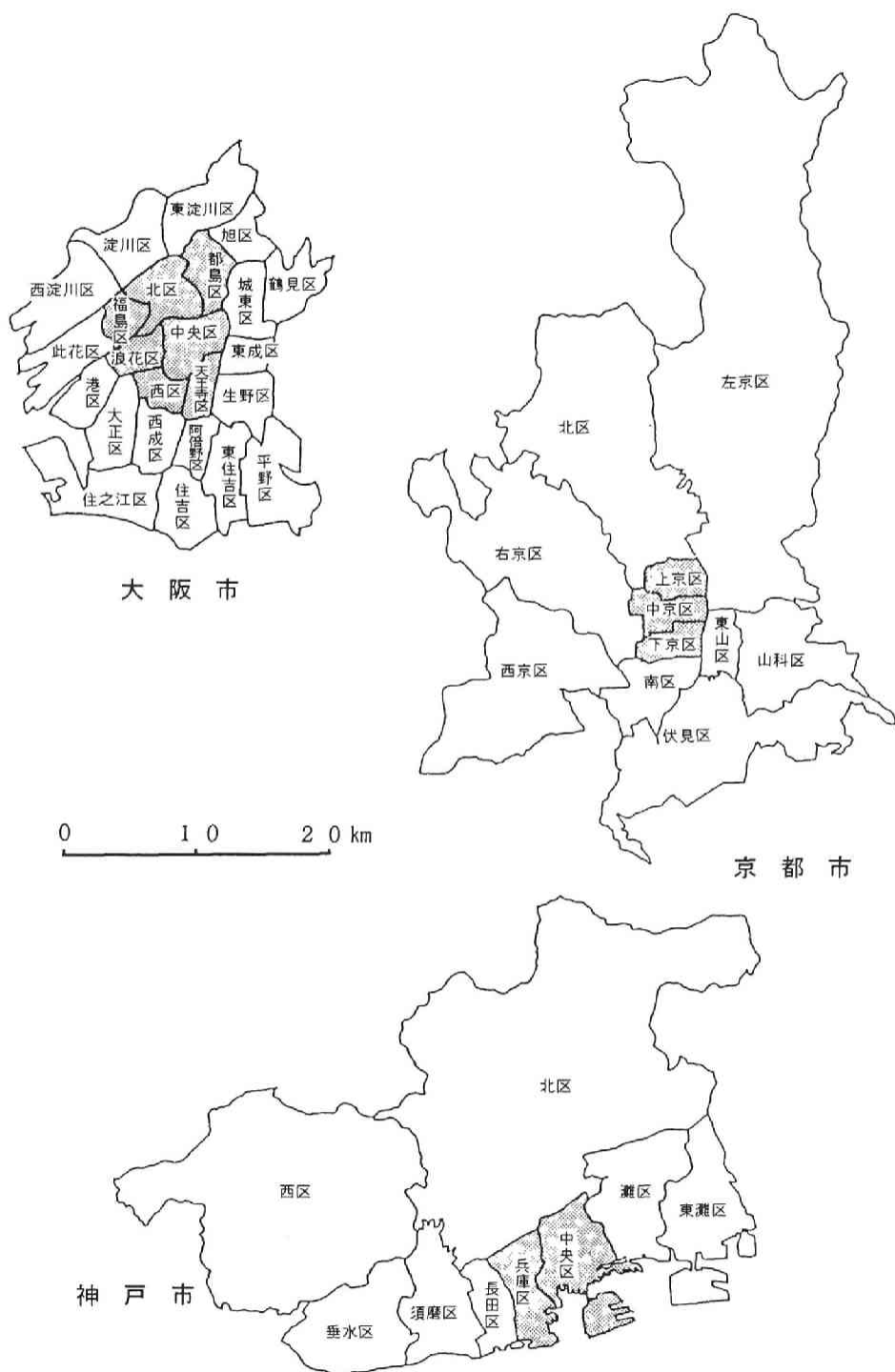


図1. 2. 1 本研究の事例調査・アンケート調査の対象とした3都市の都心の範囲

1. 2. 2 論文構成

本論文は、序論と本文5章と結論とで構成されている。

第1章は「序論」で、研究の背景・目的、研究の視点、論文構成等について述べている。

第2章では、既往研究における都心居住論の系譜をたどるとともに、各種統計資料、独自のアンケート調査等をもとに、都心の定義、その機能と魅力、都心居住の意義等について考察し、都心居住の問題構造の仮説を提示している。

第3章では、関西大都市圏に焦点を当てて、大阪市、神戸市、京都市のそれぞれの都心構造の特徴と都心居住の動向を把握した。

第4章では、典型的な都心居住者を対象に、都心居住のきっかけ、ライフスタイル、居住性評価、定住志向等についてヒアリング調査することによって、その生活像を具体的に明らかにし、住み続けていく上での問題点を検討している。

第5章では、一般に都心居住には最も不向きといわれている子育て期世帯とりわけ地域環境から非常に大きな影響を受けやすい小学校3、4年生の子供を持つ世帯を対象に行なったアンケート調査をもとに、都心居住の現状と問題点をより鮮明に捉え、都心型住様式の在り方とともに次代を担う子供を育て得る豊かな住環境作りへの課題を検討している。

第6章では、都心の居住機能が危機的状況にある東京都心3区をはじめ、大阪市を中心とした関西大都市圏の3都市ならびに政令指定都市について、各自治体の住宅政策担当課長を対象に行なったアンケート調査の結果に基づいて、都心居住政策の内容、行政の立場からみた都心居住の現状と問題点、これから取り組むべき課題等を明らかにしている。

第7章は「結章」で、本研究の総括的まとめを行ない、関西大都市圏の都心居住問題の構造を明らかにするとともに、多様な人々の安定的定住を

保証する居住環境整備・住宅政策のあり方について考察し、若干の提案を行なっている。

<注・参考文献>

- 1) 大江守之「都心地域における人口減少構造」
都市計画学会学術研究論文集 1978
「東京都心地域における新規定着層の居住動向と定住意識」
都市計画学会学術研究論文集 1979
「東京都心地域における土地利用及び土地所有の変化と居住者の動向」
都市計画学会学術研究論文集 1980
「東京都心地域における居住者類型と住機能確保の方向」
住宅 1988 9
中林一樹「永年居住者の居住動向と建物更新からみた東京都心地域における都市更新と定住化に関する研究」
都市計画学会学術研究論文集 1983
奥田道大「都心型コミュニティの可能性」 地域開発 1983
大江守之「東京都心地域における新規定着層の居住動向と定住意識」
都市計画学会 1984
「東京都心地域における居住者類型と住機能確保の方向」
『住宅』 1988 4
湯井 勉・小嶋勝衛「大都市における都心居住空間の再編に関する研究—東京都心部を事例として—」
建築学会学術講演梗概集 1988
沢木俊岡「東京都心3区における住機能の実態」 住宅 1988 9
大谷幸夫「大都市の居住問題について」『日本不動産学会誌』1989
浅見泰司「住宅確保のための規制に関する計画論的考察—都心居住推進の論拠—」 1990
日端康雄「大都市の都心居住問題と住宅政策」財第一住宅建設協会 1990

その他第2章2.3.1参照

- 2) 著しい人口減少に直面した東京の都心区は、1985年の中央区と港区を皮切りに、住宅付置義務を制度化、また、中央区や世田谷区のように「住宅条例」やまちづくり条例」を制定する区も増加しつつある。
詳細は 第6章 6.3.1参照
- 3) ファミリー世帯とは、通常、子供のいる核家族を指す。学術用語ではないが、行政の分野ではこのような言い方が一般化している。

- 4) 工藤裕子・戸沼幸市「住宅付置義務が生んだ新たな居住形態に関する研究」 建築学会学術講演梗概集 1991
- 5) 国勢調査(1985年)によると、人口密度が最も高いのは京浜大都市圏で、 $2801 \text{ 人}/\text{km}^2$ 、中心市は $10675 \text{ 人}/\text{km}^2$ 、これに次ぐのが京阪神大都市圏で $1609 \text{ 人}/\text{km}^2$ 、中心市 $4039 \text{ 人}/\text{km}^2$ である。
- 6) インナーシティとは、大都市の都心部と周辺郊外地に挟まれた市街地を指すが、この地域における人口・企業の流出に伴う経済・社会・土地利用上の問題の集積、活力の低下がいわゆるインナーシティ問題である。
- 7) 大江守之「東京都心地域における居住者類型と住機能確保の方向」 住宅 1988 9
- 8) 「21C居住の展望と課題」 経済企画庁
- 9) 「21Cに向けての住宅産業ビジョン」 通産省
- 10) わが国の女子労働力率を年齢別にみた場合、若年未婚期の20才前半層と中年期の40才代でそれぞれピークがあり、出産・育児期の30才代前半層がボトムとなってM型カーブを描いていることから、M型就労と呼ばれている。
- 11) 「平成3年度国民生活選好度調査」 経済企画庁 1991
- 12) 「大都市圏における居住に関する世論調査」 総理府 1991
首都圏および京阪神圏在住の4千人を対象に、今の住環境に対する意識を探るとともに、今後の新しい居住スタイルを4通りあげ、それらへの対応を調べたもの。
 - ①平日は都心部に居住し、週末はリゾート地等のセカンドハウスで過ごす。
 - ②地方都市、リゾート地、郷里等にある企業に転職し、職場に近くて良好な居住環境の持家に住む。
 - ③平日は都心部のワンルームマンション等に一人で住み、週末は自然環境に恵まれた地域に家族とともに住む。
 - ④持家にこだわらず、賃貸住宅に住み、消費生活を楽しむ。
- 13) 川原伸郎・土肥絵理子「居住地選択における都心指向と郊外指向に関する基礎的考察」 建築学会学術講演梗概集 1984
富樫 穎・米原慶子「都心業務地区における定住要因に関する研究」 建築学会学術講演梗概集 1984
片方信也・山本善積「京都における都心居住地のコア計画」 建築学会学術講演梗概集 1985

- 岸田文男「都心出身者の居住地選択と環境評価に関する考察—大阪
市を事例として—」 建築学会学術講演梗概集 1987
清水 肇「都心居住地の変動要因について(京都市中京区東部の現状
と変容動向)」 建築学会学術講演梗概集 1987
田端 修「都心定住と〈商住混合〉」 都市計画145 1987
鳴海邦碩「居住環境整備の課題—大都市圏中心市街地を中心に—」
都市問題研究 39巻 6号 1987
三村浩史「転入世帯の特性と住み分けの条件に関する研究」
建築学会学術講演梗概集 1991

- 14) 森岡清美 『家族周期論』 培風館 1973

第2章 都心居住に関する基礎的検討

2.1 家族・家庭基本概念

2.2 都市化の進展と家族・家庭の変容

2.3 都心居住をめぐる基本問題

2.4 居住者の立場からみた都心居住問題構造の仮説

第2章 都心居住に関する

基礎的検討

2. 1 家族・家庭の基本概念

2. 1. 1 家族・家庭に関する基本的概念

(1) 家族の定義

1) 家族の定義

家族は、時代を超えて、社会や文化の違いを問わず存在する人類の最初の文化の一つである¹⁾。人類以外の動物にも集団的な生活を営む種は存在するが、それは人間の家族と同様の意味において「家族」とは呼ばない。今西錦司によれば、それは人間の家族が①近親相姦のタブーの存在、②婚外婚の存在、③地域社会の成立、④配偶者間における性別の経済的分業の成立という4つの条件の相互必然的な関係のうえに成立しているからであり、人間に最も近いといわれるゴリラの場合などをみても③、④の条件が示す最も社会的・文化的な要素に欠けているからであるという²⁾。

つまり、人間の家族は、その基底を生物学的な条件に制約されながらも……それを突破したところに成立する文化的構築物と考えられる³⁾。

ほとんどの人は、家族という集団の中に生まれ、生まれてきた家族（定位家族）のなかで人間としての学習を積み重ね、成人し、やがて結婚を境に自分たちの家族（生殖家族）を作っていくというのが今日の社会における一般的な姿である。このことから、家族は人々が生涯のうちに属する様々な社会集団の中でも、とくにその生活を運命的かつ包括的に決定づける

最も身近で緊密な人間関係からなる生活共同集団であるといえるが、その存在の仕方は多様であり、時代とともに変化する。

このような家族の存在の仕方の多様性と可変性を考えると、長島信弘が指摘するように「普遍的な定義を求めること自体に無理がある」⁴⁾ことは否めないが、その時代や社会的背景を踏まえた暫定的な定義は可能であり、社会学や文化人類学の分野ではこれまで様々な定義がなされてきた⁵⁾。

従来、最もオーソドックスとされてきた定義はアメリカの文化人類学者マードックによるもので「家族は、居住の空間、経済的な協働、それから生殖によって特徴づけられる社会集団である。それは両性からなる大人と、ひとりまたはそれ以上の子供とを含んでいる。そして大人のうち少なくとも2人は、社会的に承認された性関係を維持しており、また子供は、この性的共住を行なっている大人の実子、もしくは養子である」⁶⁾というものであった。類似語に「家庭」という言葉があるが、家庭は、「家族が生活するところ」であり、生活の場を含めた概念である。

家族社会学においては、家族とは「夫婦を中核としてその近親の血縁者が住居を共にして生活している小集団」⁷⁾とか「家族とは、夫婦・親子・兄弟など少数の近親者を主要な成員とし、成員相互の深い感情的包絡で結ばれた、第一次的な福祉追求の集団である」⁸⁾等の定義が用いられている。そしてその特徴は次のように捉えられている。

まず、第1は、選択性をもたない「集団」ということである。家族（定位家族）の場合には、自分自身の自由な意志によってどの家族に所属するかを選択することは不可能である。また、学校や企業のように、一生のある一定の期間のみ所属するのではなく、ほとんどの人が一生涯所属し続ける集団である。社会学では、これを「基礎集団」「第1次集団」「ゲマインシャフト」等と呼び包括的な生活保障の機能を担う集団として捉えられている。

第2は、「関係」としての存在である。わが国の家族社会学の創始者と

いべき戸田貞三は、家族の集団的特質として成員相互の感情的融合、人格的合一化をあげている⁹⁾。成員たちは、近親者としての情愛や愛着に基づきながら、長期にわたって共に住むことを通して、良くも悪くも感情的に深く結びついていると考えられる。

第3は、「制度」としての存在である。家族は社会と個人をつなぐ媒介機関として、社会の基本単位であり、法律、習慣等、外的・形式的なきまきによって支えられた家族すなわち制度として存在することによって、社会の安定化や存続に寄与してきた。生活諸活動の長期的・継続的な単位である家族のあり方は社会のあり方に直結していると考えられる。

つまり①同一居住、②同一生計、③同一家族意識を持つことが通常の形態とされているといえよう。しかし、近年は単身赴任や下宿学生等、同一居住や同一生計の形態をとらない家族も増えてきており、これらの条件にあわないことも多くなっている。改めて家族とは何か、その生活を受けとめる住居はどうあらねばならないかが問い直される時期にきていると考えられる。

2) 家族と世帯の違い

世帯という用語は通常、同一住居で暮らしを共にし、それによって他から独立した個別的・自律的な生活の単位となっている場合に使用される。これは、従来日常の消費単位として広く使用されていた所帯という用語が、、、調査や救済政策のための行政用語としての世帯に転用され¹⁰⁾、1930年代頃に行政用語として確立したもので、現在も国勢調査をはじめ、各種の家族調査はほとんど世帯を手がかりにしている。

一般に、夫婦や親子は同居して暮らしを共にしているから、家族と世帯は同一視されやすいが、必ずしもそうではない。家族は、親族的側面を一義的要因とする親族集団であり、同居していなくても家族員としての共感や認識、法規上の家族員としての位置付け等で包摂されているかぎり家族員である。家族は加齢によるある規則的な変動を持ち、また、親を中心と

した家族の変動が終わりに近づけば、子供の独立、結婚による新しい家族・世帯の形成・変動を同じように生みだしていくところから、循環としても捉えられる。本章2.1.2(1)で検討している家族のライフサイクル概念は、この家族の変動・循環に応じた生活の諸側面の変化に注目したものである。

これに対し、世帯は、消費生活の共同を第一義とする単位で、住居と生計を共同する人々の集団であり、それには家族関係が含まれるが、同居人や使用人等、非家族員を含む場合もある(図2.1.1)。また、ひとり暮らしの場合も、そこで生活を営んでいるならば1つの世帯となる。家族と世帯は重複するところが多いので、家族の実態等を数量的に把握する場合には、世帯の資料でこれに代えることが多い。最も基本的な資料となる国勢調査では、世帯は、住居と生計をともにしている人の集まりである

「普通世帯」と、寮や社会施設などで普通世帯を構成しない人またはその集まりである「準世帯」とに分けられている。そして普通世帯は、親族世帯(世帯員のなかに世帯主の親族がいる世帯)、非親族世帯(世帯員のなかに世帯主の親族がいない世帯)、単独世帯(一戸をかまえて住んでいる単身者)とに分けられている。このうち親族世帯から非親族世帯を除いたものが家族に近い。しかし、国勢調査では他出家族員をつきとめることができないことから、同居親族の集団を家族としている。近年は、人々の生活領域の拡大・拡散や、家族内での個人化の進展によって家族はますます世帯的になってきていると考えられる。

(2) 家族の型

日本の家族は、高度経済成長の過程でその構成員、形態等の構造面で大きく変化した。今日最も主要で標準的な家族は、核家族である。核家族は、夫婦と未婚の子からなるもので、独立的・自己完結的単位として存在している。核家族は単独でも存在するが、組合わさって拡大家族(核家族が親

子関係を軸にタテに連なった家族）や複婚家族（核家族が配偶者の一方を軸にヨコに連なった複婚家族）を構成することもある。アメリカの文化人類学者マードックは、性・生殖・経済的協力・同居という4つの基本的機能を担うものを核家族と呼び¹¹⁾、核家族があらゆる文化・社会に普遍的に存在するという「核家族普遍説」（1949年）を唱えた。普遍説に対しては批判的意見もある¹²⁾が、「核家族」という用語は世界的に採用され、多様な家族の分析単位として広く支持されている。

核家族は親と子の2世代を含んでいる。そこで、親夫婦を中心として核家族を見るか、子供を中心として核家族を見るかによって、異なった様相が出現する（図2. 1. 2）。親の世代から見れば、それは男女が結婚して家庭をつくり子供を産みそだてる「生殖家族」であり、夫・妻・子という構成をとって夫婦関係が中心になる。伴侶の選択に始まり、子供の数や出産の時期、家族生活のスタイル等、任意による選択の契機が含まれている。一方、子供の世代から見ると、そこに生まれ、養育され、基礎的な社会化と人間形成の重要な基礎を与えられる「定位家族」である。父、母、兄弟といった構成となり、親子関係を中心としたものになる。定位家族への帰属は子供にとって選択の余地の無い運命的なものである。このような二面性が核家族世帯の居住問題を複雑にする要因の一つになっていると考えられる。

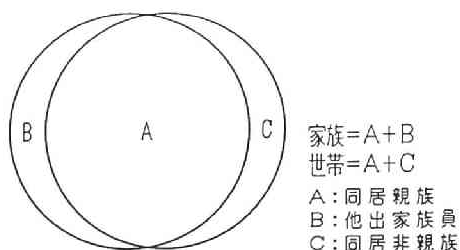


図2. 1. 1 家族と世帯との関連

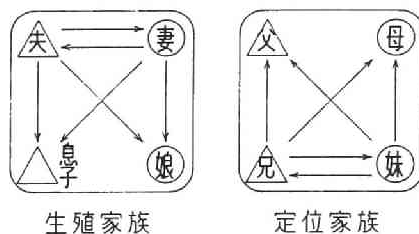


図2. 1. 2 核家族の二面性

（３）家族の機能

家族の機能については諸説がある¹³⁾が、工業化社会に移行した後のものは、現代家族が生産の単位から消費の単位に変貌したことに伴う機能上の変化を把握しようとする視点ですべて共通しているといえる。

その変化に最も早く注目したのはアメリカの社会学者オグバーンらである。1930年代のことであった。彼等は近代産業の未発達な段階での家族が果たしていた経済・教育・宗教・保護・地位付与・娯楽・愛情という7つの機能が、産業化が進み経済システムが発展するにしたがって、例えば、経済的機能は企業に、教育は学校に移行するというように、専門的な機関に吸収されて家族からは失われるか、残っていても弱まるとする「家族機能縮小説」を論じた¹⁴⁾。

その後、1950年前後になると「制度から友愛へ」の家族変動を論じたバージェスが、家族に残される機能は子供を養育し、愛情を伝授し、パーソナリティの発達を支える機能であるとみて、これを家族機能の縮小と呼ぶよりもむしろ専門化にあるとし、「家庭機能専門化説」を説いた¹⁵⁾。以後、家族の機能論はこの両者の見解を主として展開されてきているが、わが国では、表2.1.1のような諸説がある。

戸田貞三の説は、親子中心家族の立場から家族機能を論じたものであり、すでに今日の家族にはあてはまらない¹⁶⁾。姫岡勤は、戦前と戦後のわが国の家族の機能的変化を統計的資料に基づいて明らかにし、家族の機能の縮小を指摘したうえで、比較的恒常的機能と派生的、二次的機能に分類した¹⁷⁾。山根常男の家族機能論は、その枠組とともに内容が明示されている点で注目される¹⁸⁾。大橋薫は、家族の機能を他の集団では代替しえない家族の本質的機能（固有機能）、集団の存立のために欠くことのできない経済的機能（基礎機能）およびこれらから派生する様々な機能（派生機能）の3つの次元を分けて諸説を整理している¹⁹⁾。森岡清美は、このような家族の特質を「感情的融合に基づきかつ多角的包括的な機能を果たす

表 2 . 1 . 1 家族機能についての諸説

戸田 貞三

直系家族における家族機能	
① 内 的 安 定 作 用	
② 家 族 財 産 の 保 護	
③ 経 済 生 活 の 保 障	
④ 対 外 的 な 連 帯 共 同	

姫岡 勤

個々の家族員の要求に応ずる面	全体社会の要求に寄与する面
① 経 済 的 生 産	
② 保 護	
③ 教 育	
④ 宗 教	
⑤ 娯 楽	
⑥ 地 位 付 与	

山根 常男

家族の性格	機能の特徴と方法		個人に対する機能	社会に対する機能
性的制度	性 的	性的行為	性的充足	性的統制
生殖的機関	生 殖 的	生 産	子孫を持つ欲求の充足	社会成員の補充 (種の再生産)
経済的単位	経 済 的	生 産	雇 用 の 充 足 収 入 の 獲 得	社会的分業への参加
		消 費	基本的、文化的欲求の充足、 依存者の扶養	経済的秩序の維持
第一次集団	教 育 的	養護教育	社 会 化	文化の伝達
家 庭	心 理 的	団 ら ん	情 緒 的 安 定	社会の安定化

大橋 薫

次 元	対成員的機能	対社会的機能
固 有 機 能	①性・愛情	①性的統制
	②生殖・養育	②種族保存
基 礎 機 能	③生産・稼働	③労働力再生産
	④消費・扶養	④生活保障
副 次 機 能	⑤教 育	⑤文 化 伝 達
	⑥保 護	(心理的)
	⑦休 息	(身体的)
	⑧娯 楽	(文化的)
	⑨信 仰	(精神的)
		社会の安定化

集団(第一次福祉追求集団)」²⁰⁾と規定し多くの支持を得ている。

今日の核家族は、多くの機能を外部システムに放出あるいは依存しているが、今後も衰退しないと考えられる機能としては、パーソンズがいう「子供の基礎的社会化の機能と家族成員のパーソナリティの安定化の機能」²¹⁾というのを支持・支援したい。とりわけ都心居住について考える場合、以下のような理由から、①家族の経済的消費機能、②教育機能、③パーソナリティ機能等に着目しておく必要があると考える。

①家族は多くの場合消費生活を共同する世帯としてとらえられるが、現代の社会経済は家族の消費機能に依存する面が大きくなってきている。

②教育機能は社会化とは区別されるもので、教育への関心や教育投資の高まりが、顕著であるが、都心では子供の数の減少、それに伴う小・中学校の統廃合等、教育環境の変容が著しい。

③パーソナリティ機能については、ひとつは子供の基礎的社会化、もうひとつは、大人のパーソナリティの安定化という2つの課題を持っているが、小家族化や生活の外部化・個人化等、パーソナリティ機能を全うするには不適當な要素が増大しつつある。

社会化は、個人が所属する様々な集団すなわち家族、近隣、遊び仲間、学校、職場等における人間関係を通じて、社会の構成員として生きるための知識や技術、規範などの社会的価値を自己の内部に取り入れていく過程である。家族における社会化は最も基礎的なものであり、人間形成上重要な意味を持っている。

2. 1. 2 家族のライフサイクルと居住問題

(1) 家族のライフサイクル (family life cycle) と

ライフステージ (life stage) の捉え方

1) 家族のライフサイクル

ライフサイクルとは、生命を持つものの一生の生活に見られる規則的な推移のことであるが、一つの家族が誕生し、成長し、増殖、衰退そして死によって消滅するまでの変化の過程を示す言葉としても用いられている。

ライフサイクルの研究の祖は、イギリスの経済学者ラウントリーであるが、彼の研究の対象は家族ではなく個人であった。しかしそこで明らかにされたライフサイクルとは、生命のサイクルというより生活のサイクルであった。そしてその生活の場を家族に求めていたことから、個人のライフサイクルは家族のそれと表裏一体をなして捉えられ、やがて家族自体のライフサイクルが取りだされるようになった²²⁾。

家族のライフサイクルアプローチは、結婚した男女が離婚せずに老年期にまで至り死を迎えるということを前提として、個人の生活過程を家族の発達過程を通して捉えるところに基本的特徴がある。集団としての家族は、成員の加齢による新たな役割取得を契機として、家族形成規範に沿ったかたちで成員構成が変化していく。それに伴い、経営状態や暮らし向き等の経済活動、つきあいや集団参加といった社会活動、家族内の人間関係その他さまざまな側面で規則的な変化を示す。すなわち生活上の段階・ライフステージによって異なった生活課題を持つ。

このような家族のライフサイクルの実証的研究は、森岡清美らによって拡大・深化され、家族研究の強力な枠組みとなってきた²³⁾。しかし近年の離婚・再婚、シングル志向、DINKS等の増加はライフサイクルアプローチの前提を揺るがしはじめている。また、寿命の伸びは個人差の大きい人生後半を長くし、個人差を一層大きく露にすること等から、個人や家

族の生活をライフサイクルという発達モデルによって一般化して捉えることには無理があるようになってきた。そこで、個人の一生涯にわたる生活歴をトータルに把握することを主眼とし、家族生活上の諸契機をその生活歴を再構成するさいの1つないし1群の指標として位置づけるにとどめるライフコース (life course) 概念が普及し、家族のライフサイクルでは捉えきれなくなった個人・家族・社会等を解明する視点として注目されるようになってきた²⁴⁾。

しかし、居住問題を考察するうえでは、依然として家族のライフサイクル・アプローチは以下のような理由から重要な意義を持っていると考えられる。

まず第1として、家族のライフサイクルアプローチの対象となる核家族は、今日わが国で最も主要で標準的な存在であるということである。家族をなさない家族外生活者 (準世帯、非親族世帯にある者、単独世帯をなす者および親族世帯中の非親族) は、都市化の進展とともにその比率が増大すると考えられていたが、わが国の総人口に対するそれらの比率は、1920年10.3%、1965年8.2%、1980年7.7%と低下しており、今後も急激な増加は見込まれない。

第2として、核家族が持つ二面性をあげることができる。先述 (2.1.2 (2)) したように、核家族は定位家族であると同時に生殖家族でもあることから、ライフコースとは比べものにらならい程多様で複雑な生活課題を持つ。

第3は、ライフサイクル概念に内包される家族の発達という要素が、発達課題とその推移という発達の變化を捉える必要性から、課題達成状況もしくは達成度が家族生活に及ぼす影響、すなわち本研究においては、ライフステージの相違による住要求や住生活の実態の相違を考察する必然性を生み出してくると考えられるからである。

2) ライフステージ (life stage)

家族のライフサイクルの分析手法には、一群の家族を長期にわたって継続的に観察することにより、規則的な推移を把握する縦断分析と、調査時点にあらわれた家族の断面をつなぎあわせてサイクルを合成する横断分析とがある。そして横断分析には、時間的経過を一定の間隔で区切りその時点ごとに生活事象の状態を観察する「等間隔区分法」と、家族の発達に応じて期間を区切って段階を設定しその段階の移行として周期を捉える「段階設定法」とがあるが、住生活上の課題を検討するのには「段階設定法」が適当と考えられる。「段階設定法」では、どのように段階を設定するかが問題であるが、1930年代にソローキンが行なった4段階区分（表2 1. 2）²⁵⁾を出発点として、以後さまざまな段階設定が総じて区分を細かくする方向で試みられてきた。その段階は、時点としてではなく、その段階独自の生活状況や課題を持った期間としてあわれる。また、家族のライフサイクルの段階は子供の有無によって変わってくることから、子供のいる場合には、子供の成長発達の段階にあわせて、家族のライフサイクルの段階を分類しているものが多かった²⁶⁾。

表2. 1. 2 ソローキンの4段階区分

段階	家族構成	耕地所有量	暮らし向き加減
I	独立の生計を始めたばかりの夫婦	比較的狭いが2人で食べていくには十分	2人ともフルに働くことができるので、いくらかよい
II	夫婦と1人以上の子供	増加した家族を支えるため拡大	子供を養うために夫婦は一生懸命にそして能率的に働き、支出を切り詰めなければならない。いちばん苦しい時代
III	夫婦と子供（ただし1人以上は自活できる）	労働力が増したのでいっそう拡大	家族員が全部働き、子供は子供なりにこづかい銭くらいはとるからいちばん楽な時代
IV	老境の夫婦（子供は結婚して独立）	子供が去り夫婦が老境にはいったため縮小	夫婦は働けなくなり、家にとどまる子供に食べさせてもらう。苦しさが増す時期

森岡清美：『家族周期論』P25, 培風館 1973

今日、代表的なものとしては、ヒルの9段階説²⁷⁾や、森岡清美によるもの²⁸⁾があるが、これらも同様である。両者は表現方法や細部には異なる点があるもののいずれも設定基準を①子供の出生と独立、②第1子の成長段階、③中心的生計維持者の経済的役割の変化、といった3つの家族的要因に拠っている。

本研究では、森岡の区分に準拠しつつ、住宅や居住環境が子供の成長・社会化に及ぼす影響が大きいと考えられる育児期、第1教育期、第2教育期をあわせたもの、すなわち第1子出生から第1子高校卒までを「子育て期」としてまとめ、特にその動向に着目することとした。

(2) ライフステージと生活課題

ファミリーライフサイクルにおけるライフステージは、それぞれ前後のステージとは異なった家族構成を持つが、少なくともそのステージを特徴づけるような発達課題によって区別されている(2.1.3)²⁹⁾。

第2次世界大戦後、家族のライフサイクルのパターンは大きく変化し、結婚年齢の上昇、それを上回る寿命の伸びによるライフサイクルの全期間の長さの伸長、出生児数の減少、子育て期間の短縮、女性の社会参加、老後期間の長期化等がライフステージ毎の生活課題を変え、教育・雇用・余暇・医療・年金・社会福祉等とともに住宅・居住環境のあり方にも変革を迫ってきている。

各ステージにおいて何が主たる課題となるか、そのキーワードとなる可能性のある事柄として考えられるのは、①人間関係・交際、②健康、③経済、④職業活動、⑤社会活動、⑥余暇活動、⑦教育・しつけ、⑧生きがい、⑨家事、⑩住宅・居住環境、⑪親への援助、⑫老親介護等である。ライフステージと都心居住上の問題については、2.4で検討するので、ここでは一般論としての生活課題についてその概要を整理するにとどめる。

表2. 1. 3 ライフステージごとの生活課題

	基本的発達課題	対社会との関係	目標達成手段
新 婚 期	<ul style="list-style-type: none"> ・新しい家族と夫婦関係の形成 ・家族生活に関する長期的基本計画 ・家族計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・親や親戚との関係 ・近隣との交際 ・居住地の地域社会の理解 ・地域活動への参加 	<ul style="list-style-type: none"> ・安定した家計の設計 ・耐久消費財の整備 ・長期的家計計画（教育・住宅・老後） ・居住様式の確立 ・出産育児費の準備
育 児 期	<ul style="list-style-type: none"> ・乳幼児の健全な保育 ・第2子以下の出産計画 ・子の教育方針の調整 	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣の子供の遊戯集団の形成 ・保育所との関係 ・親族との関係の調整（祖父母と孫） 	<ul style="list-style-type: none"> ・子の成長にともなう家計の設計 ・教育費・住宅費を中心とした長期家計計画の再検討
子 育 て 期	<ul style="list-style-type: none"> ・子の能力・適性による就学 ・妻の再就職と社会活動への参加 ・子の進路の決定 ・家族統合の維持 	<ul style="list-style-type: none"> ・老親扶養をめぐる親族関係の調整 ・PTA活動への参加 ・婦人会、地域社会活動への参加 ・職業活動の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・教育費の計画 ・住宅の拡大・建設費の計画 ・老親扶養の設計 ・余暇活動の設計 ・子の勉強部屋の確保
成 熟 期	<ul style="list-style-type: none"> ・子供の就職・経済的自立への配慮 ・子の情緒的自立への指導 ・子の配偶者選択・結婚への援助 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域社会活動への参加 ・奉仕活動への参加 ・趣味・文化活動への参加 	<ul style="list-style-type: none"> ・子の結婚資金の準備 ・老後の生活のための家計計画 ・子の離家後の住宅利用の検討
高 齢 夫 婦 期	<ul style="list-style-type: none"> ・安定した老後のための生活設計 ・老後の生きがい・楽しみの設計 	<ul style="list-style-type: none"> ・子供の家族との関係の調整 ・地域社会活動・奉仕活動・趣味・文化活動等への参加の維持 ・老人クラブ・老人大学への参加 	<ul style="list-style-type: none"> ・定年退職後の再就職 ・老夫婦向きの住宅の改善 ・健康維持への配慮 ・安定した家計の維持 ・遺産分配の計画
孤 老 期	<ul style="list-style-type: none"> ・ひとりぐらしの生活設計 	<ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉サービスの受容 ・老人クラブ・老人大学への参加 ・新しい仲間づくり、友人関係の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ひとりぐらしの家計の設計 ・ひとりぐらしの住宅利用 ・遺産分配の計画

望月 嵩・本村 汎(編)1980 『現代家族の危機』有斐閣 P12～13より

新婚期すなわち結婚してから第1子が生まれるまでは、生い立ち、家庭環境、生活習慣の異なる男女が、それぞれ夫の役割、妻の役割を取得し、生活習慣や規範を調整し、夫婦間の様々な役割の配分と分担を調整・決定するという課題に取り組まねばならない。また、親・兄弟をはじめとする親族関係や近隣等への適応、家族計画等の課題もあり、生活設計上重要な時期であるといえる。居住上の課題としては、結婚を契機にして新規に住宅の確保が必要となることが多い。何処に住むかどんな住宅に住むかを、住宅取得能力、仕事の性質や職場への通勤事情、将来の家族計画、生活設計等々を考慮して選択する必要がある。

子育て期の初期すなわち第1子が生まれると、新たに親としての役割が生じ、育児や教育等、最も創造的で責任が重い時期となる。そして、所得・家計・就業の現状やその将来的見通しに照らしながら、教育計画や住宅計画を総合的に再検討し、以後の生活の基盤を整えていかねばならない。また、乳幼児期からの成長、第2子の誕生等が続くことから、住宅規模の拡大とともに子供の心身の発達を考慮した住環境作りが必要になってくる。

第1子が学令期に達すると、家族の生活行為は様々に変化する。子供の社会生活の拡大に対応して、親の役割の内容も拡大変化する。学校生活への子供の適応を援助し、夫婦共同して子育てを行なっていくが、妻・母の就業、仕事に忙しい「夫・父の不在」等、それらを困難にする要因も少なくない。また、子供達は、家庭内で親から独立した生活を希望し、個人の場所を要求するようになる。個室の充実を図るとともに、家族が集まって交流できる空間を確保することから求められる住宅規模がライフステージ中最も大きくなる時期である。子供にかかる教育費その他経済的負担も重い。今日都心部ではこのファミリー世帯を受け入れることのできる比較的規模のおおきな住宅の供給が少ないこと、また地価高騰の煽りで住宅価格・家賃が非常に値上がりしており都心での新規の住宅取得は難しい等、住宅問題的課題の多い時期でもある。また、都心の

空洞化は学令期の子供を激減させており、小学校の統廃合等、教育環境としても深刻な問題点を抱えている。

成熟期は、18才以上の子供と共に住む時期である。各人が個々の仕事や興味を持ち、独自の生活領域を形成する。子供の独立にむけての準備期でもあり、財産や不動産の分与・相続等が大きな課題となる。

縮小期は子供が全部独立して夫婦だけの生活になる時期。使われなくなった子供たちの個室が多様に変化して、形態としては充実する。しかし、職業生活から引退する時が間近になり、健康状態や老後の経済生活、生きがい等を考慮しながらの生活設計が問題になってくる。同時に両親の介護をめぐる問題等もおこってくる。一般に年金生活者が多くなり、生活を縮小しなければならなくなる時である。再就職、子・孫との交流、近隣・友人との交流、健康の維持、要介護期への対処の仕方、財産が有る場合には相続・分与の計画等が必要となる。やがて配偶者が死亡して一人暮らしになるが、この時期にどのような住居に住むのがよいか、様々な立場から検討がなされているが、できる限り住み慣れた家と地域で住み続け、地域でのケアを受けながら自立した生活が行なえるようにするのが理想とされている。しかしそれらが容易に可能になる住宅・住環境は確保されておらず、地域社会も成熟していない。社会問題として取り組まねばならない課題が山積しているといわねばならない。

<注・参考文献>

- 1) 「文化」はきわめて多義的な概念であり、最も広義には、人間活動を通じ、社会的に獲得され伝達された業績の総体をさす。①自然を人間のために有用化する部分（技術）と、②相互行為や関係を規制する部分（行為規範）、③理想や学問的知識、信仰や感情を表現する部分（観念的構築物）の3つの部分があるとされている。

（天野正子他『全改訂 社会学用語辞典』学文社 1992）

- 2) 今西錦司 「人間家族の起源—プライマトロジーの立場から—」(川村俊蔵・伊谷純一郎編 『サル・社会的研究』 3-47 中央公論社 1965)
- 3) 前納弘武 小田桐正毅編 『社会学と現代』 学文社 1991 4
- 4) 長島信弘 「社会科学の隠喩としての家族」『現代思想』1985 6
- 5) アメリカの文化人類学者マードックによる定義をはじめとして、以下のような主張がなされた。レヴィ=ストロースは、家族の理想型を次のようなものとして提示している。①家族は結婚によって発生する。②家族は夫と妻と、その婚姻によって生まれた子どもたちにより構成される。しかしこの中核部をなす構成員のまわり近くに他の親族が含まれることもある。③家族員は、a 法的紐帯、b 経済的・宗教的その他の権利義務、c 性的な権利と禁忌および恋情、愛情、尊敬、畏れなどの多種多様な感情などによって結びつけられているとしている。
「家族」祖父江孝男(編訳)『文化人類学—文化・社会・行動—』誠信書房 1968 イギリスの社会人類学者、ラドクリフ=ブラウンは、核家族を基本家族と呼び、それが親族体系を形成している構造の単位、また、社会構造の基本単位そのものであると述べている。
『未開社会における構造と機能』
マリノースキーは、「母、夫、その子供が社会構造の基盤を成しており、この単位の中には心理的感情的紐帯が存在する」と述べている。
青山道夫訳『未開家族の論理と心理』法律文化社 1960
L・メアは、「親子の居住集団である」とし、母子家庭や父子家庭も再生産集団として家族であるといっている。『An Introduction to Social Anthropology』 Clarendon Press. 1977
- 6) マードック(Murdock, G. P., Social Structure, Macmillan, 1949)
内藤莞爾訳『社会構造—核家族の社会人類学—』新泉社 1978
- 7) 福武直、日高六郎、高橋徹編『社会学辞典』 95 有斐閣 1957
- 8) 森岡清美・望月嵩『新しい家族社会学』(改訂版)培風館 1987
- 9) 戸田貞三『家族構成』弘文堂 1937(復刻版 新泉社1982)
- 10) 最初に世帯が定義されたのは、1918年の国勢調査施行令においてで、次のように定められた。「本令ニ於テ世帯ト称スルハ、住居及家計ヲ共ニスル者ヲ謂フ」(第3条)
- 11) 6)に同じ

- 12) イギリスの人類学者リーチやニーダムが、わが国では長島信弘が通文化的研究を行なうために、ある術語を普遍的に定義することはできないと主張している。

金子淑子編 『家族』 新曜社 1988 6

- 13) オグバーンによると、家族機能には主機能と副機能とがあり、主機能は性的機能と扶養機能であり、副機能は経済的機能、教育的機能、宗教的機能、保護的機能、地位付与的機能である。そして主機能は文化の程度にかかわらずどの家族にも存在するが、副機能は家庭の文化的社会的水準に比例して変動するものであるとしている。またバージェスらは家族機能を本来的機能と歴史的機能とに分類し、前者には愛情、生殖、養育の機能を、後者には経済、保護、教育、娯楽、宗教の機能を認めている。本来的機能は時代的歴史的に不変のものであるが、歴史的機能は変化するものであるとしており、オグバーンらの説と似ているが、地位付与の機能が除かれている。

また、パーソンズは、家族の主要機能として、子供の基礎的社会化と家族成員のパーソナリティの安定化をあげている。

大橋薫「家族の機能」大橋薫・増田光吉編『改訂家族社会学』川島書店 1976

- 14) Ogburn, E.F. The Family, from Institution to Companionship 1933

- 15) Burgess, E.W. and Locke, H.J. The Family in Changing Society 1948

- 16) 8)に同じ

- 17) 姫岡勤「戦後における家族の実態」社会学評論7 1957

- 18) 松原治郎他「家族生活の社会学」学文社 1971

- 19) 大橋薫「家族社会学」川島書店 1966

- 20) 森岡清美「家族の定義」『家族社会学』東京大学出版会 1972

- 21) Parsons, T. and Bales R.F. Family, Socialization and Interaction Process 1956 (橋爪貞雄他訳 『核家族と子供の社会化』黎明書房 1970)

- 22) Rowntree, S., "Poverty: A Study of Town Life" 1899

1899年にヨーク市で行なった貧困調査の結果から、家族の状況と貧困との関連に注目し「労働者の生活は、『困窮』と『比較的余裕のある生活』との交替によって5回違った生活様式に直面する」として少年期、中年の初期、老年期の3回貧困な生活様相を呈すると述べている。

23) 森岡清美 「家族の構造と機能」 『講座社会学 第4巻』27 東京
大学出版会

24) ライフコース研究の先駆者であり、指導的役割を果たし続けている
エルダーによれば、ライフコースとは「個人が年齢別に分化した役割と
出来事を経つた道の道」である。人生行路の斉一性を重視するライフ
サイクルに対し、ライフコースはその多様性に注目している。また、コー
ホート間比較によって、ライフサイクルの限界といわれる歴史的時間の
欠落を克服し、変動分析を可能にしたといわれている。

25) ソローキンは、農業の生産力と消費力のバランスの変動と耕地面積、
家族構成等の関係を明らかにし、4つの家族周期段階を指摘した。
(森岡清美：家族周期論 培風館 1973)

26) 例えば、ニッケルとドーゼイによるものでは、以下の7段階に区分
されている。

1. Adjustment with children 2. Accumulation
3. Grade school 4. High school 5. College
6. Recovery or rediscovery 7. Retirement

27) ヒルはライフサイクルを次のように区分している。

1. 子供のない新婚期
2. 第1子出生～3才未満（若い親の時期）
3. 第1子3才～6才未満（前学令期）
4. 第1子6才～12才（学令期）
5. 第1子13才～19才（思春期の子を持つ時期）
6. 第1子20才～離家（成人の子を持つ時期）
7. 第1子離家～末子離家（子供の独立期）
8. 末子離家～夫退職（子離れ期）
9. 夫退職～死亡（老いゆく家族）

28) 森岡清美による区分は以下のようなものである。

1. 夫婦だけでまだ子供が生まれていない。約1年間（新婚期）
2. 第1子出生から小学校入学まで。約6.5年間（育児期）
3. 第1子の小学校入学から卒業まで。6年間（第1教育期）
4. 第1子の中学校入学から高校卒業（年齢）まで。6年間（第2教
育期）
5. 第1子の高校卒業から末子が成年に達するまで。約6年間（第1
排出期）
6. 末子が成年に達してから子供が全部結婚あるいは独立離家するま
で（第2排出期）

-
7. 子が全部結婚あるいは独立離家してから夫が65才に達するまで。
（向老期）
 8. 夫が65才に達してから死亡するまで。（退隠期）
 - （9. 夫の死亡から妻の死亡まで。（孤老期））

29) 望月 嵩・本村 汎 「現代家族の危機」 有斐閣 12～13 1980

2. 2 都市化の進展と

家族・家庭の変容

都市は、多様で活発な経済活動や文化活動の場であると同時に人々の居住の場でもある。その意味で都市の活性度と深い関係を持っているのが都市居住者とその家庭の動向である。高度経済成長の時代を経て、わが国の家族・家庭をめぐる環境は大きく急激に変化した。とりわけ高齢化、単独世帯の増加、家族規模の縮小等が都市化の進展とともに顕著になってきており、新たな都心居住ニーズを生み出す一方で、ファミリー世帯の流出という問題とあいまって都心居住問題を一層深刻化させることが危惧される。そこで、本節ではその動向を把握し、都心居住構造の仮説設定ならびに問題点の検討の前提とすることとした。

2. 2. 1 都市居住者の人口学的変化

(1) 高齢化の進展

65才以上人口が全人口の7%を超えると高齢化社会といわれる¹⁾が、わが国の高齢化は、諸外国に比べて極めて早い速度で進んでいる(表2. 2. 1)。高度経済成長による国民所得水準の向上に伴う栄養の摂取状況の改善、公衆衛生の改善、医療技術や施設設備の進歩などを背景に、近年の出生率の低下(図2. 2. 1)と平均寿命の伸長(表2. 2. 2)が相まって、高齢人口は、1975年では全人口の7.9%だったものが、1985年で10.3%、1990年には11.9%となっている。この割合は今後さらに急速に増加し、高齢化がピークに達する2020年頃には25.2%と、国民の4人に1人が65才以上になり、高齢者世帯のうち「単独世帯」は約2.6倍に、「夫婦のみ世帯」は3.1倍に増加すると予測されている²⁾。

表2.2.1 主要先進国の65才以上老年人口割合が7%から14%に達した(する)年数

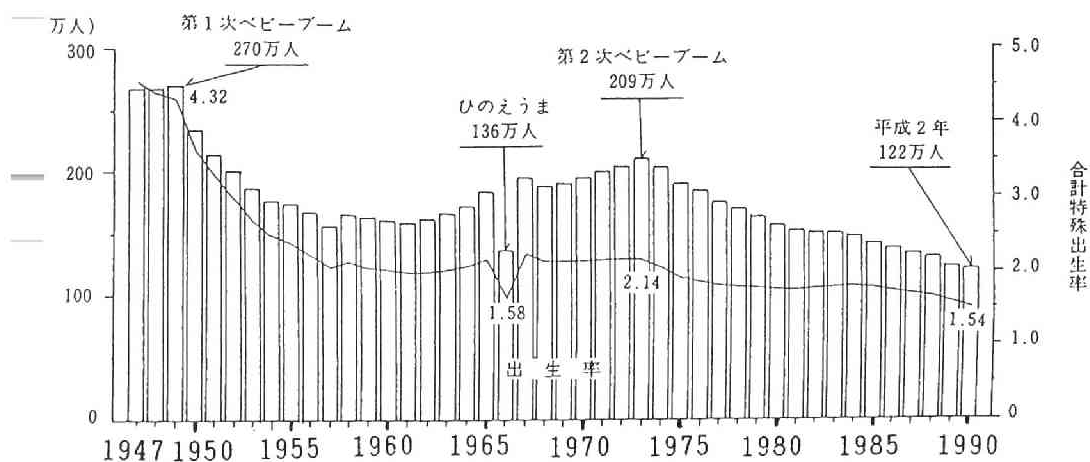
国	老年人口割合の 達成年次		所要年数
	7%	14%	
アメリカ合衆国	1945年	2010年	65年
東ドイツ	1930	1965	35
西ドイツ	1930	1975	45
スウェーデン	1890	1970	80
イギリス	1930	1975	45
イタリア	1935	1990	55
フランス	1865	1990	125
オーストラリア	1940	2020	80
日本	1970	1995	25

注) 日本は国勢調査および厚生省人口問題研究所の推計による

諸外国はUN, World Population Prospects:1988

にもとづく

資料) 三浦文夫編『図説 高齢者白書 1990』全国社会福祉協議会 1990



厚生省大臣官房統計情報部「各年人口動態統計」

図2.2.1 出生数および合計特殊出生率の推移

従来、わが国では、都市への流入人口は若年層が主体であったため、都市には若者が多かった。高度成長期における大量の若年人口の流入が、大都市の経済・生活・文化の活力の源となってきた。ところが表2.2.3にみるように1990年には、すべての政令指定都市で65才以上の人口が7%をこえており、大都市はすでに高齢化社会に突入しているのである。高齢化の進展がもたらす影響は、主として労働力人口の減少、世帯間負担・受給アンバランスの拡大、要介護高齢者の増加等であるが、居住という面からとらえると、要介護高齢者の増加が大きな問題になると考えられる。子供数の減少に加えて親が長生きをする今日では、ほとんどの人が自分の配偶者や親の介護にかかわらざるを得なくなっている。

しかし、戦後わが国では、親からの財産相続、親の扶養をすべての子供が平等に行なうことになったことや、教育の変化、経験を尊重することの少なくなった生活の変化等々によって老人の地位、役割が急速に変化した。親子三世代居住は少なくなり、高齢者のみの核家族や高齢者の単独世帯が増加している（表2.2.4）。

増大する老年人口を相対的に縮小する若年人口でいかに支えるか、家族はどこまで老人の面倒を見ることができるか等、老人問題はすでに年をとってしまった老人だけの問題ではなく、これから老人の扶養に責任を持つことになる若者や子供たちの問題として大きな課題をなげかけてきている。

また、高齢化社会の到来は、福祉の対象となるような高齢者が増える一方で、心身共に元気で何事にも意欲的な高齢者が増加するということでもある。年金の成熟化すなわち「国民皆年金」制が定着しその給付額が充実してきていることから、経済的に安定した老後をおくっているものも少なくない。高齢者の消費活動や社会参加も活発化し、高齢者を対象としたいいわゆるシルバー産業が多様化した高齢者の生活ニーズを受け取めている。しかし、民間への過度な依存は、身体機能や判断力の低下した要介護高齢者が不利益をこうむる危険がある。

表2.2.2 平均寿命の推移

	男	女
1891～1898年	42.8才	44.3才
1909～1913	44.25	44.73
1921～1925	42.06	34.20
1935～1936	46.92	49.63
1947	50.06	53.96
1955	63.60	67.75
1965	67.74	72.92
1975	71.73	76.89
1980	73.35	78.76
1982	74.22	79.66
1983	74.20	79.78
1984	74.54	80.18
1985	74.78	80.48
1986	75.23	80.93
1987	75.61	81.39
1988	75.54	81.30
1989	75.91	81.77
1990	75.86	81.81

資料) 厚生省「完全生命表」「簡易生命表」

表2.2.3 政令指定都市の年齢別構成

	構 成 比 (%)								
	1980			1985			1990		
	0～	15～	65～	0～	15～	65～	0～	15～	65～
大阪市	20.5	70.2	9.2	18.1	71.5	10.3	15.1	72.5	11.7
京都市	21.0	68.6	10.4	19.1	69.5	11.4	15.8	71.0	12.7
神戸市	22.5	68.1	9.0	20.5	69.3	10.1	17.4	70.4	11.5
札幌市	23.1	70.6	6.2	21.3	71.2	7.5	18.2	72.3	9.1
仙台市	22.8	70.5	6.5	21.2	71.1	7.5	19.1	71.5	8.8
東京都区部	19.2	72.4	8.2	16.8	73.6	9.5	13.7	74.3	11.2
川崎市	22.9	71.4	5.6	20.2	73.0	6.8	16.5	75.3	8.0
横浜市	24.0	69.6	6.2	21.0	71.7	7.3	17.1	73.7	8.6
名古屋市	22.6	69.7	7.6	20.5	70.6	8.8	17.2	72.1	10.3
広島市	24.2	68.3	7.4	22.6	68.9	8.4	19.0	70.8	9.8
北九州市	23.1	68.1	8.7	21.2	68.5	10.3	17.8	69.1	12.7
福岡市	23.2	69.7	6.9	21.7	70.4	7.8	18.7	71.6	9.1
全 国	23.5	67.3	9.1	21.5	68.2	10.3	18.2	69.5	12.0

資料) 1990年 国勢調査

わが国の場合は短期間で高齢化が進行したため高齢者自身や家族ばかりでなく、社会施設や制度もきめこまやかな対応が間にあわないでいる。我々がめざすべき社会は、高齢者が心身ともに健康な長寿を続け、その意見と能力に応じて自立的に社会参加してゆける社会である。高齢化率の高い都市とりわけ都心部では対応を急がねばならないと考える。

（２）単独世帯の増加

国勢調査によると、単独世帯率は、１９６０年では７．４％であったが、１９７０年には１２．０％、１９８０年には１９．８％、１９９０年には２３．１％と上昇傾向にある。とりわけ若年層と老年層において顕著であるが、若年層では晩婚化が、老年層では子供との同居率の低下が主な要因である。

１）シングル志向

シングルという言葉は独身者、もしくはひとり暮らしの人を指す呼称として使われる言葉で、家族持ちの反対語である。英語では「シングル」よりもむしろ「セリバシー（独身主義）」のほうが適切かもしれないが、近年のわが国では、都市の中の新しい生活スタイルとして注目され、そのような生き方を擁護、あるいは讃美するもの³⁾も少なくないことから、シングル志向が高まっている。従来、法制度にのっとり結婚による夫婦は、社会を秩序づける基盤として容認され、制度として維持されてきた。しかし、よりよい職業機会や、より自由な選択の可能性を求めて、あるいは責任を回避する強い欲求に基づいて結婚の延期や回避が選択されるようになってきた。離婚率の上昇（図２．２．２）や晩婚化等がそれを裏付けているといえよう。女性が高学歴化し、就業率が高まるにしたがって、キャリアを積み、仕事に充実感を覚える人も増えている。女性の場合、結婚後の家庭生活運営の責任負担が大きく、強い拘束性を持つことから、結婚がすべてとは考えない人たちが女性の中にあらわれている。心身共に自立する能

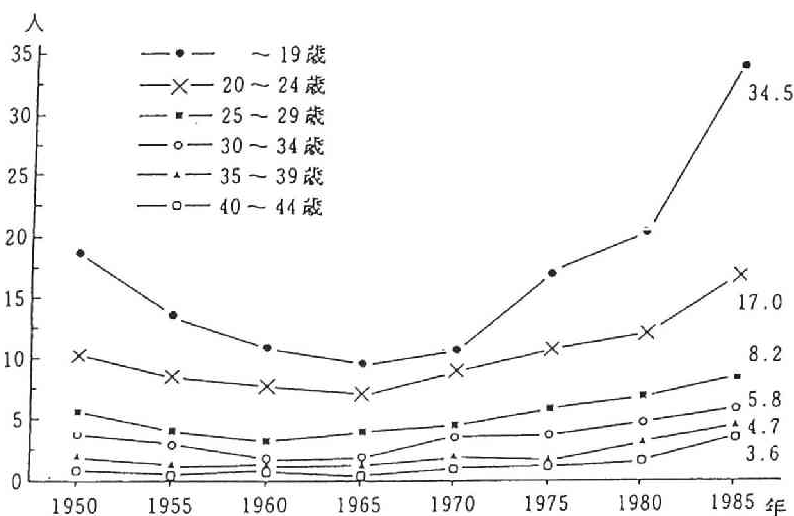
表 2. 2. 4 世帯構成別にみた 65 才以上の者のいる世帯数と構成割合の推移

	総 数	全世帯に 占める割 合(%)	単独 世帯	夫婦のみの世帯			夫婦と 未婚の 子のみ の世帯	三世代 世 帯	その他 の世帯
				総 数	一方が 65才 未満	ともに 65才 以上			
1975	7,118	[21.7]	611 (8.6)	931 (13.1)			683 (9.6)	3,871 (54.4)	1,023 (14.4)
1980	8,495	[24.0]	910 (10.7)	1,379 (16.2)	657 (7.7)	722 (8.5)	891 (10.5)	4,254 (50.1)	1,062 (12.5)
1985	9,400	[25.3]	1,131 (12.0)	1,795 (19.1)	799 (8.5)	996 (10.6)	1,012 (10.8)	4,313 (45.9)	1,150 (12.2)
1986	9,769	[26.0]	1,281 (13.1)	1,782 (18.2)	781 (8.0)	1,001 (10.3)	1,086 (11.1)	4,375 (44.8)	1,245 (12.7)
1987	9,954	[26.2]	1,290 (13.0)	1,892 (19.0)	746 (7.5)	1,147 (11.5)	1,081 (10.9)	4,372 (43.9)	1,319 (13.2)
1988	10,225	[26.2]	1,405 (13.7)	2,047 (20.0)	836 (8.2)	1,212 (11.9)	1,176 (11.5)	4,261 (41.7)	1,335 (13.1)
1989	10,774	[27.3]	1,592 (14.8)	2,257 (20.9)	880 (8.2)	1,377 (12.8)	1,260 (11.7)	4,385 (40.7)	1,280 (11.9)
1990	10,816	[26.9]	1,613 (14.9)	2,314 (21.4)	914 (8.4)	1,400 (12.9)	1,275 (11.8)	4,270 (39.5)	1,345 (12.4)

資料) 1985年までは厚生省統計情報部「厚生行政基礎調査」

単位：千世帯

1986～1990年は同「国民生活基礎調査」



出典) 「統計で見る日本の母親」総務庁統計局 1991

図 2. 2. 2 離婚率の推移

力を持ち、時間に拘束されたくない、現在の家族制度にとらわれたくない、親族等めんどうな人間関係にかかわりたくない、あるいは対人関係の呪縛から自己を解放したい等のシングルカルチャー志向が増加し、一人ぐらしに市民権を主張している。

男性の場合は、過疎地の農業後継者等に単身者が多いといわれているが、都市においても、勤務時間帯や勤務地等から女性と出会う機会が少なく、結婚年齢が遅くなり、やむを得ず独身を通してものが少なくない。

国勢調査の結果から、実質的な未婚率は、大都市の都心部で最高であり、都心からの距離に比例して未婚率は低下することが認められている⁴⁾。

いずれにしても、家族機能の縮小や家事労働の外部化がこのような単身居住を可能にしていると考えられる。生活の自立度が低くても社会化された商品やサービスを利用すれば、日常生活は困らない。一般に、居住者が地域住民として定着するのは、結婚と子育てを契機としているが、それらを経験しないシングルの生活は、地域に無関心になり勝ちであり、膠弱な面を持っている。それらをカバーするため、ことに非常時に備えて社会関係のネットワークの形成がより強く求められるようになってくるものと考えられる。

2) 高齢単独世帯

高齢化の進展が著しいことはすでに述べた(2.2.1の(1))が、なかでもひとり暮らしの高齢者の増加が顕著で(前出表2.2.4)、高齢単独世帯数は、65才以上の高齢者を含む世帯数の14.9%を占めている。また、いずれ高齢単独世帯になるといえる高齢者夫婦のみの世帯割合も増加しており21.4%となっている。平均寿命がますます伸びる傾向にあることから、高齢単独世帯は今後も増え続けることが予想される。とりわけ問題になるのは借家暮らしの高齢単独世帯である。借家世帯の場合は、居住条件の改善に家賃の負担増を伴う可能性が大きい。高齢単独世帯は所得水準が相対的に低いものが多いため、居住条件の改善が容易ではない。

また、地価高騰の著しい都心部では、経営者の思惑による契約の更新拒絶や入居拒否にあっている事例も多く、住み続けることに対しても不安を抱えやすいといわれている⁵⁾。

高齢者はやがて心身機能が衰え、障害を持ったり、寝たきりになる等、自立した生活ができなくなる可能性が大きい。しかもひとり暮らしではいざという時の問題対処能力は低い。家庭内に介護者がいないので外部サービスや施設サービスに頼らねばならない率が高い。

また、高齢単身世帯には女性が多い。1988年の国勢調査によると、高齢者単独世帯は159万世帯のうち8割が女性である。現在の高齢女性は、経済的自立を妨げる社会システムの中に生きてきており、自己の収入源を持たないものが多いことから、その所得は極めて低く、男性の6割程度にすぎず、資産も年金も少ない⁶⁾。その意味では、高齢者のひとり暮らし女性については、まだまだ公的施設・サービスに頼らざるを得ない面が少なくないと考えられる。

(3) 家族規模の縮小

1920年以来、5人前後で推移していたわが国の普及世帯の平均世帯人員は、1955年以降急速に減少し、4.97人から1985年には3.14人となった。この間世帯数は急速に増加したが、1955年には57.1%だった核家族が、1985年には60.6%に増えたこと、とりわけ20代後半の男性や70才以上の女性を中心とする単独世帯が1955年には3.4%だったものが1985年には20.8%に増えたことによるところが大きい。また、教育水準の上昇、都市化や雇用者化の進展による家族や家庭に対する意識の変化を背景に、出生率も著しく低下している。最近では、合計特殊出生率が1.53人と、人口の維持に必要な2.1人を大きく割り込んでいる。

子供の数がこのように激減した背景には、①戦前の家制度を中心とした

家族制度の崩壊により子供に対する意識が変化し、家の継承や子孫繁栄を家庭生活の目標とする考え方が薄れるとともに、老後の生活を子供に頼ろうとする考え方も弱まってきた、②乳幼児死亡率をはじめとする各年齢の死亡率の低下、③子供の養育にかかる直接、間接の費用の増大、④雇用者世帯の増大（雇用者世帯においては、子供は家族労働力として役に立つことは無く、伝えるべき家業も無い。また、都市に居住する雇用者世帯では住宅も狭いといった事情も作用していると考えられる）、⑤女性の高学歴化の進展、⑥家族計画の知識や技術の普及等がある。

この他、小此木啓吾が指摘しているように、「現代の人間の間には、1対1の2者関係、3者関係のような、異なった価値観、生活様式を持つ人間同志のかかわりを避け、人形、ぬいぐるみ、ペット、コンピューター等、自分の思いどおりになり、いつでも自分から関係の断つことのできる、いわば半分人間（0.5）とのかかわりを保つ「1.5の人間関係」がひろがってきている⁷⁾」が、そのような人間関係の持ち方の希薄化も出生率の低下に影響しているのではないかと考えられる。

子供の数が少ないということは、子育ての期間を短くするが、これが長寿化とともに自由時間を増大させることになる。「就業の機会が増大し、個人の能力が生かせる」といったプラス面もあるが、「年金など老人扶養のための負担の増大」「若年労働力の減少による労働力不足」「社会経済全体の活力の減退」等マイナス面の問題が圧倒的に多く指摘されている。さらにより大きな影響として子供自身にとっても「社会の中でもまれる」機会や、「人と人との間で育つ」機会が減少し、その結果、子供がさまざまな人間関係の中で多様な価値観の存在や我慢することを学ぶ機会が減少し、創造性や活力、社会性の発達等に影響を与えるのではないかといったことが懸念される。また、家族の共同作業や接触機会の少なさは、その家族の生活習慣や生活様式を伝えにくくしてしまう。

また、家族規模が縮小する中での主婦の労働市場への進出は、子供、老

人、障害者、要介護高齢者といった自分の力で生活を営むことのできない者を家庭内に取り込んでいくことを難しくする。

これらは時代の趨勢として、家庭機能の外部化をより進展させるのではないかと考えられる。

2. 2. 2 女性の就労と社会参加

(1) 有職女性の増加

家庭をとりまく環境の変化は、主として女性の生き方・ライフサイクルの変化、とりわけ有職女性の増加によるところが大きい。就業の動機は経済的動機が大きいが自己実現のためとするものも多くなっており、女性の生活と職業は切りはなせない密接な関係になってきている。1990年の女性雇用者数は1834万人、増加数も85万人で、いずれも過去最高を記録した。⁸⁾

母親の就業率は、1990年で平均53.7%、末子年齢によって大きく左右され、6才以下の子の母親が35.8%、7～14才の母親が65.0%、15～17才の母親では70.6%が就業している(図2.2.3)。ただし18才以上になると母親の年齢が高くなり再びその率は低くなる。また、世帯構成によっても差があり、核家族では49.3%であるのに対し、3世代同居では67.4%と高くなっている。とくに末子が就学前の7才未満の場合、核家族で30.0%、3世代同居では53.8%と大きな開きがある⁹⁾。

さらに、妻も夫も非農林業雇用者である「共働き世帯」は、前年に比べ54万世帯(6.6%)増加して、877万世帯となり、「典型的一般世帯」(一般世帯のうち、夫婦のみ、夫婦と親、夫婦と子供、夫婦・子供と親からなる世帯)に占める割合は32.8%と約3分の1となっている。非農林業雇用者の「非共働き世帯」は、888万世帯で、「共働き世帯」

との差は、わずか11万世帯に過ぎない。

また、未婚の子供がいる「共働き世帯」は、678万世帯で、これは「共働き世帯」の77.4%、子供のいる世帯の36.1%にあたる。子供のいる世帯では、「共働き世帯」数が「非共働き世帯」数を上回っている¹⁰⁾。すなわち、わが国では、かつて生涯の生活設計として、労力の需給配分、生涯収入の安定、子育ての遂行、女性の能力の活用等の点から、女性の就労の理想的なあり方とされてきたM型就労すなわち、学卒後直ちに就業し、結婚・妊娠・出産を機に家庭に入り、子育てが一段落する30才代半ばに労働市場に復帰するというパターンがくずれ、多数派であるごく普通の家庭で、子供がまだ年少であっても母親が家の外で働く「共働き」が増え続けていることがわかる。

女性雇用者の平均年齢は35.7才で、1960年の26.3才から30年間で約10才高くなっている。週35時間以上の雇用者の割合を見ると、末子が7才未満は核家族で10.1%、3世代同居で27.3%と3倍近い差がある。

このような主婦の労働参加意欲の高まりは、①学歴の上昇によって社会参加の意識が強まったこと、②晩婚化とそれに伴う出生数の減少によって比較的早く子育てを完了するようになったこと、③高齢化の進展とともに離死別が増加し、働く必要生が高まったこと、④労働市場において、サービス化の進展を始め主婦の短時間労働を促進する条件が増えたこと等による。1986年に男女雇用機会均等法が施行され、社会の受け入れ体制も急速に改善されつつあり、女性が外で働くことが普通のこととして認識されるようになってきている。大学進学率も1989年には男子を上回った(表2.2.5)。

従来の固定的な役割意識が薄れてきたとはいえ、女性にかかる負担は少なくない。また、保育所、学童保育所等の施設、育児休業等、共働きを支援する施設や制度の整備は必ずしも十分ではないことから、職業と家庭の

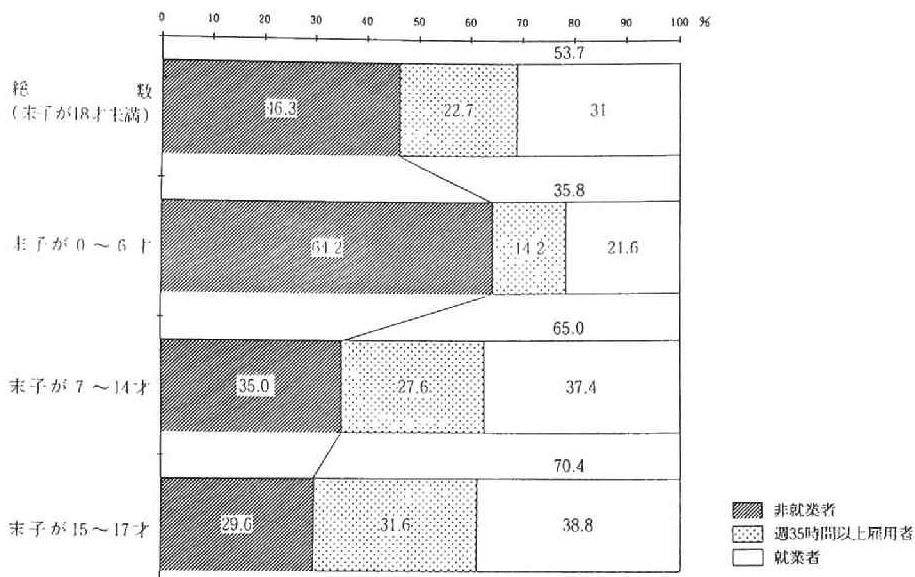


図2.2.3 末子年齢別母親就業状況

表2.2.5 性別にみた高等学校・大学進学率 (1950～89年)

年 度	高等学校 ¹⁾	大学・短期大学 ²⁾		
	総 数	総 数	男	女
1955	51.5	10.1	15.0	5.0
1960	57.7	10.3	14.9	5.5
1965	70.7	17.0	22.4	11.3
1970	82.1	23.6	29.2	17.7
1975	91.9	37.8	43.0	32.4
1980	94.2	37.4	41.3	33.3
1985	93.8	37.6	40.6	34.5
1989	94.1	36.3	35.8	36.8

単位：%

注)1)高等学校への進学率：中学卒業者のうち高等学校等の本科、別科、

高等専門学校に進学した者(就職進学した者を含み、浪人は含まない)の
占める比率

2)大学・短期大学への進学率：大学部・短期大学本科入学者数(浪人を含む)
を3年前の中学卒業者数で除した比率

資料)文部省『文部統計要覧』による

厚生省人口問題研究所監修『人口の動向 日本と世界—人口統計要覧1989』

両立は容易ではなく、女性のシングル志向や母親モラトリアム傾向を生んでいる。DINKSの増加もそれらと無縁ではないであろう。しかしながら、高度成長期に確立された生活水準や自己実現欲求の高まりさらに離死別の増加等の要因を背景として、あるいはサービス経済化、就業意識の変化による就業形態の多様化を背景として、パートタイム労働や派遣労働の形で就業するものが増加しており、今後も労働参加の傾向は進んでいくものと考えられる¹¹⁾。

(2) 社会参加の進展

都市家族の小規模化、とりわけ子供の数の減少および家事サービスの商品化によって、自由時間が拡大した。これに長寿化がつけ加わった結果、家事労働は女性の一生涯を規定する唯一の決定的要因ではなくなった。

「女性に関する世論調査¹²⁾」(総理府1990年)によると、「これからの社会では、女性の社会参加を進めていく必要がある」と考えているものが男女とも8割近を占めている。現在でも結婚、出産、育児は、女性の生き方に大きな影響をおよぼす要因であるが、ライフサイクルはすでに変化し、子育て終了後の人生も50年近くあり、女性の社会参加は、職業だけでなく、地域活動、趣味・学習等多様な社会の場にひろがってきている。地域活動に参加しているのは29.2%であるが、30才代(40.2%)、40才代(35.4%)での参加が目立っている。活動内容もPTA、婦人会などの組織の活動に加え、福祉ボランティア、消費者運動、資源リサイクル運動、自然環境保護運動などの地域活動にも熱心に取り組んでいる。また、学習活動も活発化してしており、特に都市部を中心にその動きが顕著である。

これらの活動は職業と違い、家庭生活との両立を図りつつ行なわれている例が多いが、逆に言えばその範囲内でしか行なっていないという面もある。今後もさらに女性の社会参加の基盤整備、条件整備が必要であることには変わりはない。

2. 2. 3 生活の外部化の進展

前節でみたような、家族規模の縮小や高齢化の進展、女性の社会参加の増加等は家庭機能の縮小を伴うが、産業構造の変化、経済社会における生産力の向上や社会制度・施設・サービスの整備によって様々な機能が家庭外の諸施設やサービスに取ってかわられるようになってきた。このような生活の外部化は、従来の農山漁村における生活と基本的に異なる都市生活の特徴である。生活の外部化の問題は、家庭における生活過程の変化であると同時に、その生活を受け止める場として、つまり都市的居住環境の問題としても捉え、適正な整備を図っていく必要があると考えられる。

(1) 居住関連サービス業の発展

わが国の産業構造は、長期的に見て、物財部門（第1次産業、第2次産業）の比率が低下し、サービス部門（第3次産業）の生産が拡大している。第3次産業の就業者が全体の5割を超えた時点をもってサービス経済化と定義するならば、1965年頃からサービス経済に突入していることになる¹³⁾。サービスは、対個人サービスと対事業所サービス、そして社会的・公共的サービス（専門サービス）とに分けられるが（表2. 2. 6）、とりわけ個人向けのサービス業の成長が著しく、家計における物財・サービス別の支出構造の推移を見ても、サービスの占める割合は一貫して上昇傾向にある。

図2. 2. 4は、個人向けのサービス業の発生時期をみたものであるが、ヘア産業のように江戸時代以来の長い歴史を持つものもあるが、多くは明治末、あるいは第2次世界大戦後に誕生している。そして、高度経済成長による基礎的な物的ニーズの充足、余暇時間の増大、高学歴化が人々の情緒的・知的満足指向を高め、カルチャーセンター、レジャークラブ等の発展を促した。また、女性の社会参加の増加は、家事労働の外部化指向を強

め、コンビニエンスストア、持ち帰り弁当、家事代行サービス等が急成長をとげた。また、高齢化の進展は、余暇時間の増大、物的ニーズの充足とあいまって、人々の健康指向を高めた。一般の人もスポーツ関連産業、健康サービス産業を普通に利用するようになり、医療サービスや健康コンサルタントも台頭してきている。このように、女性の社会参加、高齢化等の家族の変容は、サービスの対象である人そのものの変化であり、所得の上昇と並んでサービス化を促進する重要な要因となっている。

個人サービス業で事業所が多い業種としては、美容業、理容業、旅館等、一般の生活に密着した環境衛生関係の4業種で、全体の58%を占めている。サービスは物財と異なり、対面的に取り引きされ、貯蔵や輸送が不可能である。従ってサービス市場は、買手が直接足を運べる空間的範囲に成立する。このようなことから、サービスの供給は基本的に需要に拘束される。公的サービスの増加は、その対象となる人口の増減と対応しており、義務教育対象人口が減少すれば公共の教育サービスは縮小し、高齢化が進展すれば社会福祉関連の公共サービスは増大する。このような人口構造の

表2.2.6 サービス業の種類

サービス業の種類		
対個人サービス	対事業所サービス	社会的・公共的サービス
<ul style="list-style-type: none"> ・対個人物品賃貸業 ・旅館 ・洗濯業 ・理容・美容業 ・映画・娯楽業 ・運動競技場 ・個人教授所 	<ul style="list-style-type: none"> ・対事業所物品賃貸業 ・自動車整備業 ・機械修理業 ・情報サービス業 ・広告業 ・建物サービス業 ・警備業 ・法律・会計・税理士事務所 ・土木建築サービス業 ・デザイン業 ・その他の専門サービス業 	<ul style="list-style-type: none"> ・病院 ・廃棄物処理業 ・幼稚園 ・各種学校・専修学校 ・老人・身障者福祉事業

資料)「経済のサービス化とこれからの労働」労働大臣官房政策調査部編1990

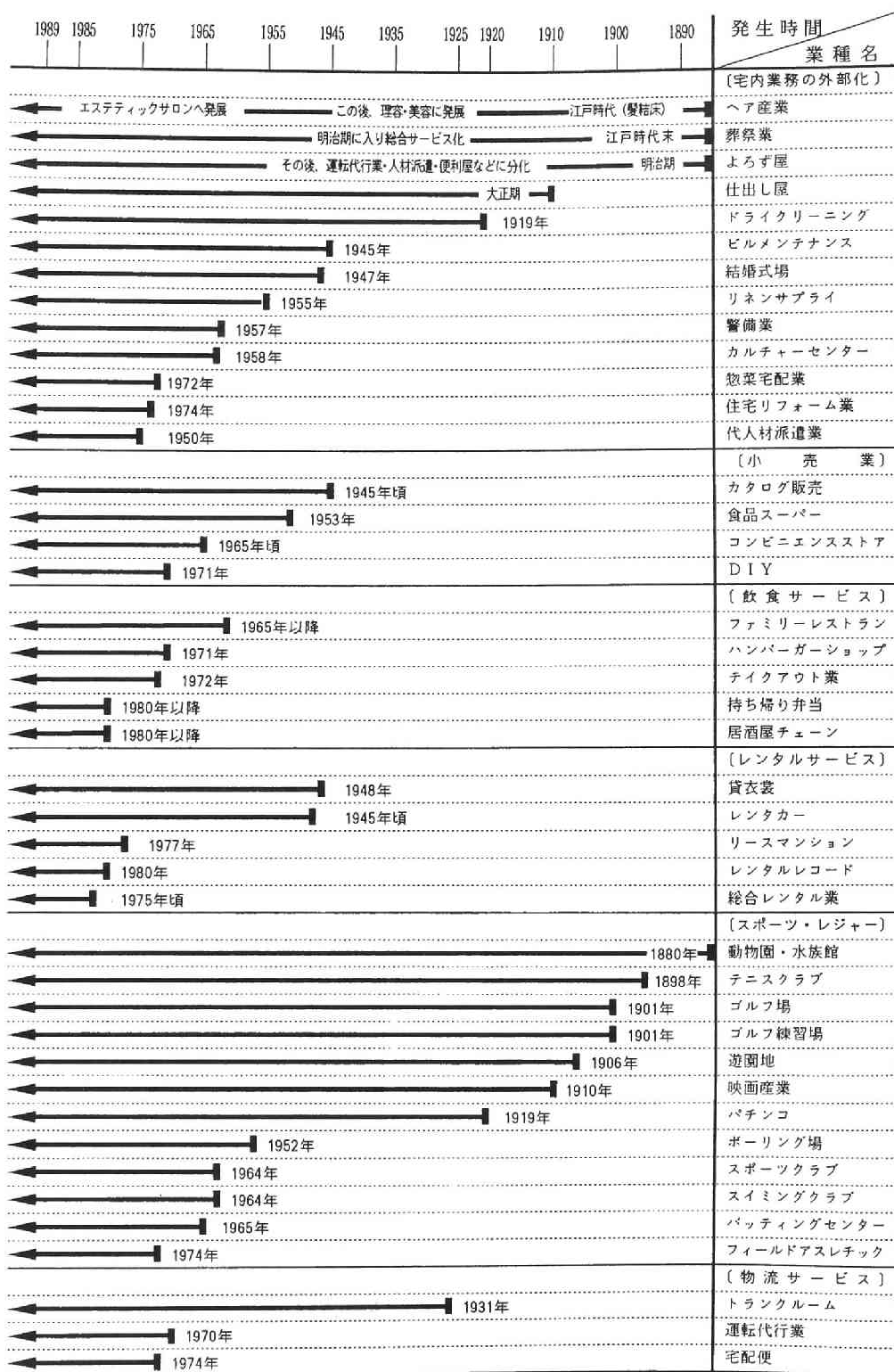


図 2. 2. 4 個人向けサービス業の発生時期

変化と関連して核家族化、女性の社会参加という要因もサービス化を促進していると考えられる。1世帯あたりの人員の減少及び1人世帯の増加は、サービスの自家生産を行なう労働力の減少を意味し、サービス需要の外部化を促進するものと考えられるからである。また、有職女性の増加がもたらす1世帯あたりの可処分所得の増加もサービスの外部化の進展を促す要因となっている。

さらに都市化の進展は、コンサートホール、美術館、映画館あるいはその他の専門サービス等、都市固有のサービス需要を拡大する。個別の多様なサービス需要に対応するには、一定範囲内にまとまった需要が必要であるが、人口集積の多い都市はその条件を満たしやすい。

また、サービス業においては、営業時間が長く、営業休日が無休とする事業所もかなりみられることから、正規職員についても弾力的な勤務制度を採用しているところが多い。「産業労働事情調査」（1986年）によれば、「休日を交替性でとる制度」（28.4%）、「交替勤務制」（23.7%）、「変形労働時間制」（14.7%）、「時差出勤」（12.0%）、フレックスタイム制（1.0%）となっている。このような多様で不規則な勤務制度への対応は職住が近接しているほうが容易であると考えられる。

（2）生活の外部化

生活の「外部化」とは、人々の生活が家庭の内部では充足できなくなり、、、家庭の外部の施設や機関に依存する傾向を言う。一方「社会化」という場合には、個別の家庭内で、私的・個別的労働で行なわれる家事が、社会的労働の生産物によって代替され、社会的分業の一環に編入されたことを厳密に示すものである。いずれにしてもそれらは、①企業が販売する商品やサービスに置き換えられるもの、②共同購入、共同保育等、協同的、互助的に代替されるもの、③公的機関における児童、老人の施設、ゴミ処理そ

の他、公務労働に代替されるものに分けることができるが、本研究においてはその趣旨から、より広い概念である「外部化」として捉える方が適当と考えた。

近年著しいといわれる生活の外部化を促進している要因としては、①生活水準の向上欲求が家事労働の軽減を促進、②就業主婦の増加、③現金収入の増大、④自由時間の増大、⑤生活技術の低下、⑥男女の役割分担意識、手ぬき家事への抵抗意識の低下等、生活意識の変化、⑦企業による家事サービス商品化の攻勢、⑧単身世帯や共働き世帯の増加、⑨集合住宅居住の普及、⑩住居管理等、専門技術領域の拡大等が考えられる。

居住をとりまくサービスを取り上げ、その動向を明らかにするとともにその成立要因や今後の課題を明らかにした「居住関連サービスに関する研究」¹⁴⁾によると、現在、一般的に利用されている居住関連サービスには、図2.2.5に示すごとく、非常に多様なものがあるが、概ね次の3つのタイプに分けることができる(図2.2.6)。

① 居住空間の販売・賃貸、維持・管理等をするもの

ハウスキーピング、セキュリティサービス等

住宅供給ではリースマンションやウィークリーマンション等の新しい動きがある。集合住宅化や生産技術・設備等の高度化によって居住空間の管理は、ハード・ソフト両面とも複雑化しており、サービスに依存する傾向が強くなっている。近年、セキュリティを中心に、情報機器を駆使した高度なサービスを行なうものが増加している。

② 居住空間にモノ、情報、エネルギー等を供給し不要物を処理するもの
上下水道、ガス・電気、通信、食料品やクリーニングの宅配等
情報・通信分野では、技術開発によりサービスの種類が増加するとともにサービス内容が高度化している。

③ 居住に伴う活動を支援あるいは代行するもの

セクレタリー、ヘルスケア等

近年急速に拡大している領域である。高齢者に対するケアのように、特定の層には必需的なもの、セクレタリーや家事代行のように居住に伴う行為を代行したり支援したりするもの、趣味・娯楽のように活動の場や機会を提供するもの等がある。新規タイプのサービスが多く、都市居住の利便性向上に貢献している。

そして、集合住宅の普及が居住関連サービスをいっそう推進する働きをしている。

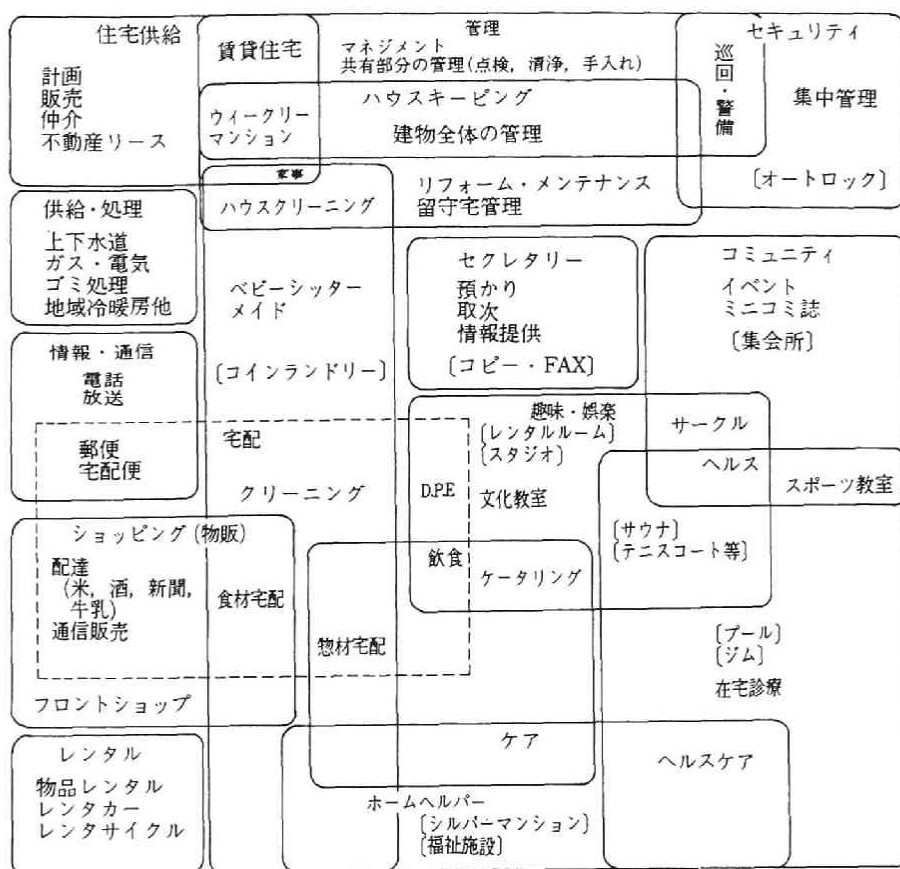
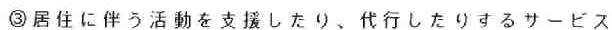
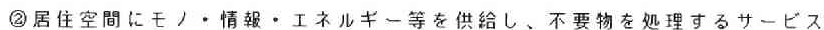


図2.2.5 居住関連サービスの全体像



— 60 —

表2.2.7は、1986年に行なった「中間所得者層の賃貸住宅需要に関する研究」¹⁵⁾の中で、居住者の生活様式や行動様式を把握する一環として様々な都市的サービスや都市的施設について、その利用の有無と希望を尋ねた結果である。この研究は、大阪市内の中間所得者層向公的賃貸集合住宅の需要特性の分析を通じて、これからの都市住宅供給の在り方を探ろうとしたもので、1985年当時の都市に住む中間所得者階層の生活の外部化の程度がうかがえる。尚、ここでいう中間所得者階層とは、公団賃貸住宅居住者（「公団賃貸」）、大阪市営特定賃貸住宅居住者（「市営特賃」）、大阪市特定賃貸住宅居住者（「特賃」）、公団民営賃貸用特定分譲（「民賃」）居住者を指す。居住者の基本属性は表2.2.8に示す通りである。各種サービスの普及段階に違いがあることから、回答数の多少だけでは判断できないが、概括的にとらえると、次のようなことがいえる。

1) 都市的サービスについて

都市的サービスについて、比較的利用が多かったのは従来からあるサービスで、家族型、職業、年収等による差はほとんどないのに対し、近年普及してきたものには差がみられる。最も利用が多かったのは、持ち込みのクリーニングである。利用が多い理由としては、①家庭で洗えるものが増えたとはいえ、背広やズボンはドライクリーニングが必要であり、素人では難しい。②従来のような、業者が巡回して洗濯物を集め、できあがったら配ってくるというやり方は、在宅を前提としているのに対し、持ち込みの場合は、自分の都合に合わせて持って行き、持って帰ることができる。③取り次店が増えており、利用しやすくなってきた等が考えられる。

店屋ものの出前というシステムも、クリーニング同様、すでに我々の生活に定着しているが、普段の食事としてではなく、①ふいのお客があった時。②何かの都合で食事のしたくができなかった時、③お祝いや法事など、特別な大量の食事を必要とする時等、比較的限定された利用が多いと考え

表2. 2. 7 都市的サービス・施設の利用実態と利用希望

			全体	29才以下の 単身者	40才以上の 夫婦のみ
都市的 サービス	技術 代時間 替間・節約	持ち込みクリーニング	64 (7)	59 (15)	63 (11)
		出前	43 (4)	37 (8)	47 (6)
		ファーストフード	28 (13)	32 (32)	0 (6)
		持ち帰り弁当	18 (4)	33 (9)	5 (0)
		引っ越しサービス	15 (4)	17 (4)	16 (11)
		ハウスクリーニング	5 (5)	6 (8)	10 (6)
	情報	毛皮・貴重品保管サービス	3 (5)	6 (4)	5 (0)
		コピーサービス	20 (5)	22 (6)	32 (6)
		通信販売	18 (4)	6 (2)	16 (0)
	リース・レンタル	ブレイガイド	13 (13)	17 (14)	16 (0)
		貸レコード・ビデオ	19 (8)	24 (17)	5 (0)
		割賦販売	14 (3)	7 (2)	6 (0)
		貸雑巾	10 (3)	2 (0)	5 (0)
		レンタカー	5 (3)	7 (8)	5 (0)
		貸本	2 (6)	0 (4)	0 (0)
		貸衣装	1 (2)	2 (2)	0 (0)
		貸旅行用品	2 (2)	0 (2)	0 (0)
		消費者金融	1 (1)	0 (0)	0 (0)
	その他	宅配便	36 (4)	19 (8)	32 (11)
		廃品回収	35 (6)	15 (15)	42 (0)
		夕食材料宅配	4 (5)	2 (2)	0 (6)
		ホームセキュリティ	0 (1)	0 (0)	0 (0)
都市的 施設	生活 利便 施設	百貨店	68 (5)	57 (4)	74 (6)
		都心のショッピング街	60 (4)	61 (4)	47 (0)
		深夜営業のスーパー	44 (7)	78 (8)	5 (6)
		ファミリーレストラン	40 (11)	43 (13)	26 (6)
		銭湯	7 (4)	2 (9)	0 (6)
		コインランドリー	6 (3)	0 (0)	9 (2)
	文化 施設	美術館	13 (5)	13 (9)	26 (17)
		図書館	2 (21)	6 (7)	21 (22)
		文化ホール	6 (7)	4 (6)	16 (6)
		カルチャーセンター	5 (9)	2 (4)	0 (6)
	娯楽	映画館	35 (10)	44 (13)	21 (0)
		劇場	15 (7)	17 (11)	16 (0)
		ライブハウス	4 (7)	6 (15)	0 (0)
	スポーツ	都市公園	22 (11)	9 (11)	21 (6)
		サウナ	13 (10)	11 (25)	16 (6)
		テニス・プール	11 (23)	11 (32)	17 (0)
		トレーニングジム	3 (14)	2 (26)	0 (6)
	場所 の 提供	貸金庫	3 (2)	4 (0)	21 (11)
		貸会議室	1 (1)	0 (0)	10 (0)
		貸農園	1 (10)	0 (4)	0 (0)
		貸倉庫	1 (1)	0 (2)	5 (0)
		貸スタジオ	1 (1)	2 (2)	0 (0)

表 2. 2. 8 調査対象の属性

(単位: %)

		総 合	公団賃貸	市営特賃	特 賃	民 賃
家 族 型	夫婦のみ (～39才)	19.1	23.4	7.1	27.5	13.9
	夫婦+子 (～6才)	18.9	15.8	31.8	24.7	6.0
	夫婦+子 (～12才)	8.0	6.9	15.3	4.6	6.9
	夫婦+子 (～18才)	6.4	9.6	8.2	3.7	3.0
	夫婦+子 (19才～)	7.0	7.6	20.0	1.8	1.0
	夫婦のみ (40才～)	4.3	4.1	4.7	4.6	4.0
	単 身 (～29才)	12.3	6.2	0	12.8	30.7
	単 身 (～59才)	12.7	15.9	0	12.8	18.8
	単 身 (60才～)	0.9	0	2.4	0	2.0
	そ の 他	10.5	10.3	10.6	7.3	13.9
世 帯 主 年 齢	20才未満	0.5	0	0	0	2.0
	20～24才	10.4	10.3	0	11.0	18.6
	25～29才	18.1	17.8	5.8	24.8	21.6
	30～34才	18.5	18.5	22.1	22.0	11.8
	35～39才	19.0	17.8	25.6	19.3	14.7
	40～44才	11.3	11.6	8.1	8.3	16.7
	45～49才	6.8	8.2	5.8	6.4	5.9
	50～54才	7.2	9.6	14.0	3.7	2.0
	55～59才	3.4	2.7	5.8	3.7	2.0
	60～64才	3.4	3.4	8.1	0.9	2.0
世 帯 主 職 業	65才以上	1.6	0	4.7	0	2.9
	役 員 ・ 理 事	12.0	10.3	16.3	12.0	10.8
	自 営 業	19.0	21.4	17.4	20.4	15.7
	自 由 業	3.9	1.4	2.3	2.8	9.8
	専 門 的 職 業	14.5	19.3	9.3	20.4	5.9
	事 務 的 職 業	15.4	16.6	11.6	13.9	18.6
	技 能 的 職 業	9.8	8.3	20.9	9.3	2.9
	サ ー ビ ス 的 職 業	17.7	17.2	15.1	18.5	19.6
	無 職 ・ 学 生	5.9	2.8	5.8	1.8	14.7
	そ の 他	1.8	2.8	1.2	0.9	2.0
年 収	200万円未満	6.2	4.2	4.8	6.6	9.7
	200～300万円	12.4	12.7	3.6	13.2	18.4
	300～400万円	23.0	25.4	22.6	28.3	14.6
	400～500万円	18.9	18.3	27.4	14.2	17.5
	500～600万円	13.1	12.7	19.0	10.4	11.7
	600～700万円	9.2	7.0	13.1	7.5	10.7
	700～800万円	6.4	5.6	6.0	8.5	5.8
	800～900万円	3.4	6.3	2.4	1.9	1.9
	900～1,000万円	4.1	4.9	1.2	6.6	2.9
	1,000万円以上	3.3	2.8	0	2.8	6.8

(回収数 公団賃貸150戸 市営特賃87戸 特賃112戸 民賃106戸)
有効回収率は、85.4%であった。

られる。

廃品回収は、回収車が頻繁に巡回している割には、利用はさほど多くない。①在宅していないと利用できない。②ある程度廃品をストックしておくスペースと気遣いが必要等によるものと考えられる。

ファーストフードは、安くて手軽なことが特に若年層に受けて急速に普及し、すでに食事の一形態として定着したとまでいわれている。

貸レコードやビデオは、モノを所有するのではなく、必要な時だけ利用できればよいという価値観の台頭で、所有にこだわらず、借りてすますという生活の仕方が支持されはじめてきたようである。貸衣装、貸本、貸スキー等も現在のところ全体の数としては多くはないが、それを望むものの割合は、実際に利用しているものの割合よりも多くなっている。居住空間が小さくなりがちな都市生活には合理的といえよう。

プレイガイド、コピーサービス、通信販売等、都市的情報の収集、管理サービス等への期待は大きい。なかでも、自由時間の増大と関連して、氾濫するレジャー情報の中から、各自に必要なものを能率よく入手するため、プレイガイドの利用希望が中高年齢層や単身者に多い。

持ち帰り弁当もファーストフードと同様、安さ、手軽さが受けているが、利用者は必ずしも若年層ではなく、どの世代にもある程度の利用者がいる。家族型別に見ると、単身者への偏りが顕著である。

引っ越しは、運送・運搬を専門業者に任せることはあっても、荷物の梱包や荷ほどき、かたづけは、家族や友人とで行なうというのが普通だったのに対して、すべて専門業者に任せるやり方が最近の傾向である。とりわけ単身者や世帯規模の小さいものの利用が多いが、①中高層住宅が増加し、運搬が難しい。②引っ越しを手伝うほど緊密な人間関係ができていない。③所帯道具の絶対数が少なくなっている。④専門家に任せた方が早くかたずく等が理由と考えられる。

ハウスクリーニングも引っ越しサービスと同様、専門家に任せた方が合

理的、徹底的であるとの考えから、全体の数は少ないが、希望の方が利用を上回っている。①住まいの材料や設備が多様に複雑になり、素人では掃除の難しいものがあることや、②共働き等女性の社会進出によって在宅時間が少なくなり、掃除に費やすことのできる時間が減少していること等によるものと考えられる。

夕食材料の宅配も全体の数はすくないが、利用者より希望者の方が多い。理由としては、①買い物の手間が省けることや、②カロリー、栄養価の計算、献立作成のわずらわしさがなく、③廃棄部分、未利用部分が少なく、合理的等が考えられる。

毛皮や貴金属の保管サービスの利用は非常に少ないが、保存の難しいものやスペースを多くとるものを外部の専門家にかたがわりしてもらおうという傾向は、住戸面積別にはほとんど差がなく、むしろ高齢者、単身者に多く見受けられる。

ホームセキュリティについては、ほとんど利用されていないというよりもむしろ知られていないと言った方がよいかもしれない。未来の都市的生活を安全に快適に演出するものとして、最近のマンションにはすでに取り付けられていることが多いが、一般には情報が届いていない。

以上のことから、都市的サービスについては、個人の生活時間を拘束しないもの、時間を節約するもの、選択性の高いもの、高度・専門的な技術が必要なもの等が多く利用されていることがわかる。また、モノを所有するのではなく、必要な時だけ利用できれば良いという価値観の台頭で、借りてすますという生活の仕方が支持されるようになってきたことがうかがえる。

このようなサービスの利用実態、利用希望については、年収や年齢よりも家族型によって差異が見られる。とりわけ、29才以下の単身者と40才以上の夫婦のみの世帯が特徴的である。若い単身者は「持ち帰り弁当」「ファーストフード」等、食事の簡便化と「貸レコード」「ビデオ」「レ

ンタカー」「プレイガイド」等、娯楽に関連したものの利用・希望共に多い。一方、40才以上の夫婦のみの世帯は、全般的にサービス利用が少ないばかりでなく、利用希望も少ない。

また、これら都市的サービスを林の数量化Ⅲ類によって分析してみると、利用の有無すなわち「サービス利用の積極性」を示すⅠ軸。賃貸か省力化か等「サービスのタイプ」を示すⅡ軸。生活に密着したサービスか娯楽の要素の強いものかといった「サービス内容」を示すⅢ軸等が得られた。図2.2.7は、Ⅰ軸とⅢ軸とで構成される図表平面上に供給手法別の平均をプロットしたものであるが、公団は“積極派・生活密着型”、市営特賃は“消極派・生活密着型”、民賃は“積極派・娯楽型”、特賃は“消極派・娯楽型”となり、それぞれ異なったサービス利用がなされていることがわかる。

“積極派・娯楽型”は、より都市的な生活様式であるといえるが、このことから、都心部での中間所得者向けのアフォードブルな価格の民営賃貸住宅の供給が都心居住への求心力の1つとなる可能性があることを示唆していると考えられる。

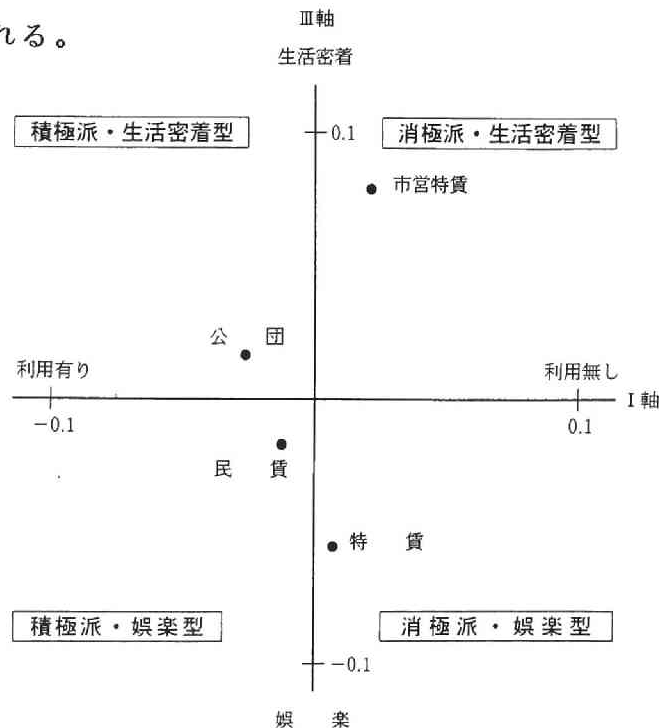


図2.2.7 都市的サービス利用のタイプ

2) 都市的施設について

都市の魅力の一つに買い物の利便性の良さ、とりわけ品物の豊富さがあるが、実態としても「百貨店」「都心のショッピング街」等が最もよく利用されている。「深夜営業のスーパーマーケット」も半数近くが利用している。ファミリーレストランがこれに続いているが、これらは近年急速に普及し、日本人の食事形態に変化をもたらしている。

「図書館」「美術館」等の文化施設については、現在十分整備されているとはいえず、利用は3割前後に留まっているが、希望の声は多い。娯楽施設については「劇場」や「ライブハウス」、スポーツ・レクリエーション施設については「テニスコート・プール」や「トレーニングジム」等の希望が多くなっており、自由時間の増大がみこまれる今後、さらに整備充実させる必要があるといえよう。

一方、高密度に集住することから、どうしても不足しがちな機能の限定された、しかし必要な空間や施設をレンタルするシステムが存在するが、「コインランドリー」「貸農園」以外は、供給そのものも少ないこともあって、利用、希望共に少ない。

そのような中で、若い単身者は、買い物も「百貨店」よりも「都心のショッピング街」の利用が多く、「深夜営業のスーパー」の利用も78%に及んでいる。文化施設には関心が薄いが、娯楽施設やスポーツ・レクリエーション施設については、利用も希望も多い。一方、40才以上の夫婦のみの世帯では「都心のショッピング街」よりも「百貨店」の利用が多く、「深夜スーパー」の利用は5%にすぎない。その他の施設についても、利用・希望共に少ないという特徴がある。

次にこれら都市施設についても、林の数量化Ⅲ類による分析の結果、利用の有無すなわち「施設利用の積極性」を示すⅠ軸。空間を借りる施設か、利用する施設か等、「施設の性格」を示すⅡ軸。公的・文化的施設か、商業的・レクリエーション施設かといった「施設の内容」を示すⅢ軸とが得

られた。

図2.2.8は、Ⅰ軸とⅢ軸で構成される図表平面上に供給手法別の平均をプロットしたものである。公団が、“積極派・公的・文化志向型”、民賃、特賃が“積極派・商業的・レクリエーション志向型”、市営特賃が“消極派・公的・文化志向型”となることから、施設利用についてもサービス利用と同様の傾向があることが認められる。

以上のことなどから、都市の賃貸住宅居住者の典型的な生活スタイルの一例として、都市的施設の利便性を自由に楽しみながら、モノの所有にこだわらず、サービスや技術をお金を出して買い、時間や他人に拘束されない生活というのがイメージできる。とりわけ若い単身者にその傾向が強く、このようなライフスタイルが今後の都市生活の主流となっていくであろうことが推察される。

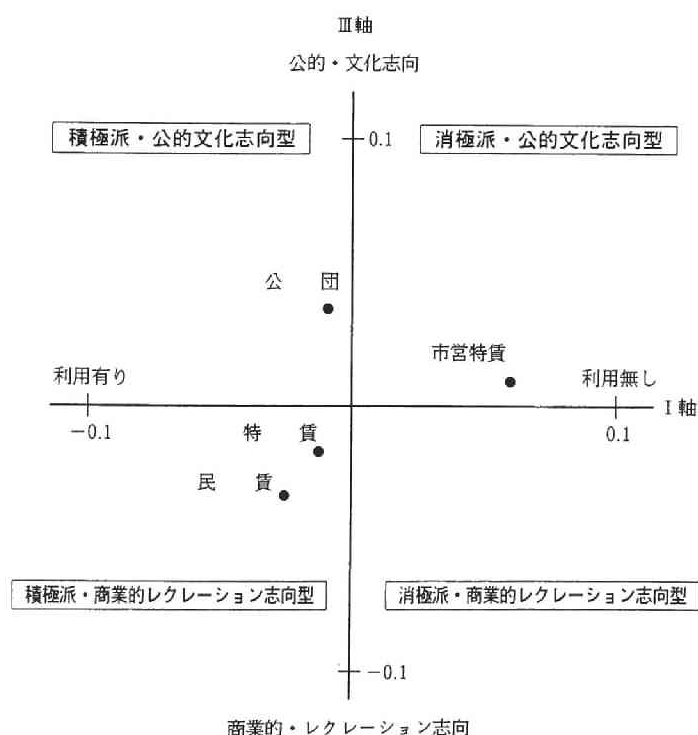


図2.2.8 都市的施設利用のタイプ

<注・参考文献>

- 1) 国際連合によると、人口全体の中で高齢者（65才以上）の割合が7%をこえると高齢化社会といい14%を越えると高齢社会という。
- 2) 「日本の将来人口新推計」 厚生省人口問題研究所 総理府統計局 1986
- 3) 海老坂武 『シングル・ライフ』 中央公論社 1986
青木やよひ編 『シングル・カルチャー』 有斐閣 1987
川本三郎 『シングル・デイズ』 リクルート出版 1987
- 4) 「大都市圏人口の社会的構造」『大都市圏の人口とその生活行動』 財団法人日本統計協会 1991
- 5) 「高齢社会のグランドデザイン」財団法人財政経済協会 1992
- 6) 5)に同じ
- 7) 小此木啓吾 『家庭のない家族の時代』 ABC出版 1983
- 8) 「婦人労働の実情」 労働省 1991
- 9) 「国民生活基礎調査」 厚生省 1986
- 10) 「統計で見る日本の母親」 総務庁統計局 1991
- 11) 「婦人労働の実情」 労働省 1991
1991年の女性雇用者は、前年より84万人増えて過去最高の1918万人となり、雇用者総数に占める女性の割合も過去最高の38.3%となった。
また、農林業以外の職種に就いている共働き世帯は、前年比37万世帯増の914万世帯となり、非共働き世帯(903万世帯)を上回った。
- 12) 「女性に関する世論調査」 総理府統計局 1990
- 13) 「経済のサービス化とこれからの労働」労働大臣官房政策調査部編 大蔵省印刷局 1990
- 14) 松葉弘「居住関連サービスに関する研究」 京都大学大学院 工学研究科修士論文 1992 3
- 15) 「中間所得者層の賃貸住宅需要に関する研究」 京都大学工学部建築学教室 巽研究室 1986
中間所得者層の賃貸住宅需要特性を把握する目的で、大阪府下の公団

賃貸住宅（「公団賃貸」）、大阪市営特定賃貸住宅（「市営特賃」）大阪市特定賃貸住宅（「特賃」）、公団民営賃貸用特定分譲住宅（「民賃」）の居住者に対して、生活実態や住要求等についてアンケート調査を実施したものである。調査期間は1985年11月、配票533、有効回収数455、有効回収率85.4%であった。

2. 3 都心居住をめぐる基本問題

2. 3. 1 都心の概念・機能・魅力

(1) 都市の定義と都心の定義

都市の概念は、行政制度と関連し、経済活動を反映し、さらには居住に関して人々が作ってきた文化等によって多様である。万国共通の都市の定義は存在せず、国連の人口統計でも都市の定義は各国のそれぞれの定義（表2. 3. 1）に従っている。近年、都市の都心部における居住問題を扱った研究が多いが、その際、研究で対象とする都心の“範囲”については具体的に記述されているものの、都心とは何かという“定義”が明確に示されているものは少ない¹⁾。都市の定義が必ずしも明確でない以上やむを得ないことかもしれないが、都心の機能の議論を曖昧なものにしてしまわないためには的確な概念設定をしておく必要があるだろう。しかしながら、鈴木孝夫が指摘するように、「言葉による或る“定義が”正しいか充分かということは、あくまで言葉を使う目的と相対的に関係しているにすぎない。完全無欠な、いつでもどこでもすべての人々を満足させるような“定義”などというものはない²⁾」と考えられる。

本研究における“定義”も、本研究の目的に沿った相対的なものであることを免れないが、既往研究や大都市の自治体等の都心の定義を参考に、居住問題を幅広く捉えることができると考えられる定義を試みている。

（第1章1. 2. 1参照）

表2. 3. 2は、既往研究における主な定義を示したものである。倉沢進や倉田和四生は、都市社会学の立場から都心空間に着目し、コミュニティ論の視点からの検討を行なっている^{3) 4)}。都心を都市機能が集約的に表現された空間として捉えており、行動の自由、華やかさ、活動性、開放的雰囲気、優れた文化、匿名の世界等をその特徴としてあげているが、定義そ

表2.3.1 主要国の都市の定義

(1986年世界人口年鑑)

国名	定義
カナダ	1平方キロメートル当たり4000人以上の人口密度をもつ1000人以上の住民のいる地域。
コスタリカ	コトブラス、ガッソー、ロステレス、サラビキ及びウバラ州を除く州の行政的中心地。
ガテマラ	人口2000人以上の地区及び上水道の設備がある人口1500人以上の地区。
メキシコ	住民が2500人以上の地域。
パナマ	道路、水道供給施設、電灯のような都市的特性をもつ住民が1500人以上の地域。
U. S. A (1950)	住民が2500人以上の自治体及び非自治体。住民50000人以上の市の周辺にある都市化された地帯。
アルゼンチン	2000人以上の住民からなる住民の多い中心地。
ブラジル	都市及び自治都市と区の行政中心地の郊外地帯。
チリ	ある種の公共及び都市的サービスのよう都市的特性を持つ住民の多い中心地。
エクアドル	州及び都の首都。
セイロン (1951)	市、都市委員会地域及び地方協議会地域。
インド	住民が5000人以上、1平方マイル当たり1000人以上あるいは1平方キロメートル当たり390人以上の人口密度をもち、そして都市的性格が著しく、成人男子人口の少なくとも4分の3以上が農業以外の仕事に就業しているすべての地域。
イスラエル	住民が2000人以上の集落、ただし民間労働力である世帯主の少なくとも3分の1以上が農業で生計をたてている地域を除く。
日本	50000人以上の住民をもち、総戸数の60%以上が主な市街地に集中しており、人口の60%以上が工業、商業、もしくは他の都市的な事務に従事しているような市。
韓国	居住する人口規模にかかわりない市。
マレーシア	人口10000人以上の官報で告示された地域。
タイ	自治都市。
トルコ	州及び地区の行政的中心地の市域内の地域の人口。
オーストリア	5000人以上の住民のいる自治体。
ベルギー (1947)	5000人以上の住民のいる自治体。
チェコスロバキヤ	住民が5000人以上で、市街地の人口密度が1ヘクタール当たり100人以上、都市的特性をもつ自治体。
デンマーク	住民が2000人以上の密集地。
フィンランド	都市的自治体、地域。
フランス	連立する家屋に居住するか、又は家との間が200m以下の家に住む、住民が2000人以上の人口集積地域を含む地方自治体、及び人口の大部分がこの種の複合人口集積地域の一部である地方自治体。
ドイツ (東) (1964)	住民2000人以上の自治体。
ドイツ民主共和国	住民2000人以上の地方自治体。
ギリシャ	最大の人口中心地が10000人以上の住民をもつ市自治体と地方自治体。
ハンガリー	ブタペスト及び法的に指定されたすべての町。
アイスランド	住民が200人以上の地域。
ルクセンブルク	行政的中心地に2000人以上の住民のいる自治体。
オランダ	人口2000人以上の住民のいる自治都市。
ノルウェー	住民が200人以上の地域。
ポーランド	町及び都市型の居住地、すなわち、労働者居住地、漁業者居住地、保養地。
ポルトガル	10000人以上の住民のいる人口集積地域。
ルーマニア	市、町及び都市的な社会経済的特性をもつ183のその他の地域。
スペイン	2000人以上の住民のいる自治都市。
スウェーデン	都市行政をもつ市及び町、ボロー及び市政をし地域社会。
スイス	住民が10000人以上の人口集積地域。
イングランド・ウェールズ	住民が1000人以上の人口集積地域。
ユーゴスラビア (1948)	市民委員会によって統治されている行政単位。
オーストラリア	人口1000人以上の人口集中地区及び250以上の住民があり、そこに最低100人は居住している人口の少ない地域。
ニュージーランド	すべての市、自治体、町域、町区及び人口1000人以上の田舎町。
ブルガリア	町、すなわち都市として法的に設定された地域。

のものはいずれの都市にもあてはまる抽象的なものである。

これに対し鳴海邦碩は、都心を考える地域や立場によって異なった都心イメージが想起されることから都心概念の多様性を指摘し⁵⁾、日端康夫らは、CBD自体も多様な機能の複合空間として存在し、ダイナミックに変化していくものであることを指摘している⁶⁾。千葉による都心の位置付けは、都心居住推進策についての研究⁷⁾におけるもので、近年の大都市都心の実態を踏まえており、居住問題を考えるうえでの都心の現実を的確に表現してはいるが、定義としての普遍性に欠けるきらいがあるといえよう。

1981年に大都市企画主管者会議が行なった魅力ある都心像についての調査では表2.3.3の如く定義されているが、本研究の一環として実施した「都心居住と住宅政策に関する調査」(1991年)においては、

表2・3・2 既往研究における都心の定義

倉沢 進 「社会学講座5 都市社会学」 東京大学出版会 1973	都心空間は、都市の中心に位置し都市の機能が発展する原動力であるとともに、都市の機能を集約的に表現する空間として捉えられる。
倉田 和四生 「都心の過疎化と コミュニティの活性化」 都市計画 1985.7	都市の地理的中心、都市の魅力の中心。
鳴海 邦碩 「都心居住をめぐる論点と 都市整備上の課題」 都市問題研究 1989.5	わが国では一般に繁華街を都心と呼ぶことが多いが、都市計画ではCBDを都心とする。また、東京では丸ノ内や霞ヶ関のような中心業務地区が起想される等、都心概念が多様である。
日端 康夫 「都心地の人口回復と 都市政策」 カラム107 1990.	都心地を単にCBDと捉えることはできない。業務以外に商業・娯楽・文化・生産・居住等あらゆるものの複合空間として現にあり、歴史的奥行きを有し、しかも都心空間は都市の中でも最もダイナミックに変化する場である。
千葉 宏 「都市居住 ～その現状と今後～」 都市と住宅を考える会 10周年記念誌 1990	三大都市圏の中心部で、近年地価高騰の煽りを受けて、土地利用・居住環境に著しく重大な影響を与えている地域。

表2.3.3 政令指定都市における都心の定義・範囲（1981）

都 市 名	都 心 の 定 義 ・ 範 囲
1 札幌市	都心商業・業務地を中心として、それに連担する商業・業務施設と住宅が混在している地区。
2 横浜市	商業・業務・行政・情報等の中枢管理機能が高密度に集積している地区、ならびに今後これらの機能の立地を積極的にすすめる必要のある地区で、市の都市活動と市民生活の各分野に強い影響を有している一定の区域。
3 川崎市	本市において特に中枢的業務機能及び大規模店舗や専門商店が他の地区と比較して集中する地区（CBD・CSD）並びにそれらと隣接する商業・業務施設と住宅が混在する市街地で人口が減少している区域、及び都心として近い将来再開発が計画されている区域。
4 名古屋市	中枢的業務機能及び大規模な店舗や専門商店が集中する地区、並びにそれと隣接する商業・業務施設と住宅が混在する市街地で人口が減少している区域。
5 京都市	中枢的業務機能及び大規模な店舗や専門商店が集中する地区（CBD・CSD）並びにそれらと隣接する商業・業務施設と住宅が混在する市街地で人口が3%/年減少している区域。
6 大阪市	CBDを柱とする都市の中心的地域。都心部の範囲を決めるにあたっては、商業・業務的建物利用の多いこと、及び昼夜間人口比の高いことを主たる判定要素とする。
7 神戸市	都心中の都心…三宮・元町の周辺を中心とする業務・商業機能が集積している地域で、用途地域は主として「商業地域」。 都心周辺部…おおむね山手幹線以北の住宅と商業・業務施設が混在している地域で、用途地域は主として「住居地域」。 広義の都心…生田区のほぼ全域で、国道2号線以南の準工業地域、山麓線以北の住居専用地域などを除いた地域。
8 広島市	都心の範囲は各町丁目単位で下記条件を3つ以上満足しかつ連担している区域。 1. 建物延床面積について商業・業務用延床面が40%以上の地区。 （但し、150㎡以下の小規模店舗等は除く） 2. 容積率＝建物延床面積／街区面積（公園を除く）が120%以上の地区。 3. 就業者密度が150人/ha以上の地区。 4. 就業者の夜間人口比（就業者人口／夜間人口）が1.0以上の地区。 5. 夜間人口減少率が25%（S.40～S.50年）以上の地区。
9 北九州市	中枢的業務機能及び大規模な店舗や専門商店などが集中する地区、並びにそれらと隣接する商業・業務施設と住宅が混在する市街地で、人口が漸減している区域。
10 福岡市	バス停数、医療施設、駐車台数などの都市的サービスの充足度によるグルーピングの結果、都市的サービスの集積度が一番高い地区で、土地利用ではほとんど商業地域に属している区域。

表2.3.4 12大都市および都心3区における都心の定義・範囲（1981）

都 市 名	都 心 の 定 義	範 囲
1 札幌市	確定されているものはないが、「札幌市長期総合計画」において都心商業業務地として約360haの配置をしている。都心としては、広義の意味合いからすれば、この都心商業業務地の周辺を含み一体的な都市整備を図るべき空間と考える。	
2 仙台市	土地の高度利用を促進し、商業・業務機能の集積と同時に、土地のポテンシャルに対応した高層高密度居住を促進する区域を「都心」の区域と定義。	
3 東京都	<p>都心部</p> <ul style="list-style-type: none"> 都 心：丸ノ内、大手町、霞ヶ関、永田町、日本橋、銀座等 都心周辺部：神田、岩木町、麹町、人形町、茅場町、八丁堀、築地、新橋、虎ノ門、赤坂、六本木周辺、芝浦、南港等（別紙参照） <p>以上が東京都としての定義であるが、各分野においてそれぞれ定義づける場合もある。「東京都住宅マスタープラン」の住宅市街地整備ゾーンの都心居住回復ゾーンは、中心7区（千代田、中央、港、新宿、文京台東、渋谷）としている。</p>	
3-1 千代田区	特に定義していないが本区全体を都心と考えている。都心とは、まさに大都市の中心であり、行政機能、業務機能、文化機能等の都市機能の集積とともに、居住機能もバランスよく整備されていることが必要と考える。本区は、日本の首都東京の中心であり、政治・経済の中心として発展し、国の行政の中核管理機能をはじめ、企業の本社機能、海外企業の業務機能が集積しており、情報化・国際化の進展する現在、都心において本区の果たす役割はますます重要と考える。	
3-2 中央区	特に定義なし。卸売、小売業、飲食店の事業所数及び従業者数、金融、保健業の集積（金融センター的位置付け）、税収のシェア、陸・海・空の表玄関（交通の要衝）、幹線道路・高速道路の集中、鉄道・地下鉄ネットワーク形成の中心等々、商業・経済をはじめ情報の中核機能など多様な都心機能が集積している。	
3-3 港区	特に定義について検討したことはない。	
4 横浜市	業務・商業、行政、情報等の中核管理機能及び観光、文化機能等が高密度に集積している地区、並びに今後これらの機能の立地を積極的に進める必要のある地域。	
5 川崎市	本市は、東京都と横浜に挟まれた細長い市域という地理上の特性と、発達の間緯から大きく、臨海部・内陸部・丘陵部に分れることから、都市整備の方針では各地域の独立性を高めつつ、相互が連携して全体として一つの完結性をもった都市づくりに努めている。この方針のもとに、川崎駅周辺地区を都心、また、鹿島田・新川崎・小杉・溝口・登戸及び新百合丘等の各区の主要駅周辺地区を副都心または新都心地区と位置づけている。また、その範囲は特に定められていないが概ね主要駅の周辺地域としている。	
6 名古屋市	<p>本市では、昭和63年～平成12年までの長期計画の中で「都心域」という地域を位置づけている。「都心」というものには、ほぼこの「都心域」が当たると考えている。</p> <p>「都心域」の説明とは、広域的な中核管理機能の集積をはかりつつ、商業・業務などのさまざまな都市活動が行われる活気と魅力ある都市空間の形成をめざす地域。</p>	
7 京都市	明確な定義はないが、一般には、上京区・中京区・下京区 東山区の都心4区の市街地部分を都心という場合が多い。その他の考え方としては、面的に商業地域に指定されている地域、CBD（セントラル・ビジネス・ディストリクト）、CSB（セントラル ショッピング・ディストリクト）といったものがある。	
8 大阪市	住宅政策の立場からは、概ねJR大阪環状線内側で、人口減少の著しい地域。この地域は「大阪総合計画21」土地利用構想における業務・商業地、居住・商業複合地（但し、新大阪駅周辺地は除く）にほぼ相当する。	
9 神戸市	行政・文化・観光・商業施設群が集積したエリア及び、都市政策的観点から、これと一体的に整備を図るべきエリアよりなる。	
10 広島市	本市第三次基本計画（1989～2000）において、太田川河口に形成されたデルタ市街地のうち、商業集積のみられる一定区域を都心エリアとしている。	
11 北九州市	JR小倉駅を中心とする商業地域や業務地域、官公庁地域。	
12 福岡市	商業・業務機能をはじめとして、ターミナル機能等高次都市機能の集積が著しく土地利用においても、大部分が都市的土地利用で占められている地域。	

12大都市ならびに東京都心3区から都心の定義について表2.3.4のような回答を得た。それぞれ表現は異なるものの「商業・業務・行政・情報等の中心管理機能を中心に、居住・文化・娯楽等の複合空間として歴史的蓄積を持つ」という点で共通している。これに加えて、交通の要衝、土地の高度利用、娯楽・飲食の集積、第三次産業の集中、都市的サービスの高度な集積、そして人口の減少等が各都市の特性や発達段階に応じてあげられており、都市の規模、性格、成立過程などに応じて様々に異なる都心の実態が概念形成に影響を与えていることがわかる。いずれにしても居住機能は、その多様な機能の一つとして位置付けられている。また、巽和夫は「都心性には、都市または都市圏における中心業務地区としての側面と市民センターとしての側面があり、両者のバランスは都市毎にかなり異なっている。」と指摘⁹⁾しているが、居住を伴わないものの、生活の場として多くの人々をひきつける場所でもあり、各都市の個性を反映してその個性は高い。ここにも都心居住問題を考えるにあたって都市の個性に着目しておく必要性・必然性があると考えられる。

(2) 都心の機能

都心は前節で検討したように、都市の機能を発展させる場である。都市の機能には当該都市を成長発展させる機能、いわばそれがなければ都市が発生しないような機能すなわち基礎的機能と、誕生した機能を維持する機能とがある。都市機能の具体的内容は、その都市の成り立ちや産業構造、地理的条件その他によって異なると考えられるが、わが国で最も多くの都市機能を担っている東京については、表2.3.5のように整理分類されている⁹⁾。このうち地域的機能は基本的機能ともいわれるように、東京だけでなくすべての都市が持つべき機能であるといえよう。また、広域的機能についても首都機能以外のものは、都市化の進展に伴ってやがて他都市にも求められてくると考えられる。

表 2. 3. 5 東京の都市機能



* 注

首都機能は、狭義においては、国会、最高裁判所、中央省庁等、立法、司法及び行政の国家権力の 3 機能のうち、日本全国を管轄する機能を指し、広義においては、この狭義の首都機能に加えて、さらに公社・公団等の政府関連機関、地方公共団体の出先機関、中央省庁の業務と密接な関係を持つ公益法人等の各種団体、外国政府公館等の機能（「準首都機能」という。）を含む。（出典）国土庁「首都機能移転再配置構想調査（概査）」1983年 1 月

本研究では、わが国の大都市における都心居住の実態と、それに対して各自治体がどのように対処しようとしているのかを明らかにするため、東京都ならびに東京都心3区と、政令指定都市を対象に、「都心居住および住宅政策に関する調査」¹⁰⁾を行なったが、その中で、今日の都心地域について、①業務機能、②商業機能、③飲食機能、④娯楽・社交機能、⑤文化機能、⑥居住機能、⑦行政機能、⑧ターミナル機能、⑨その他をあげ、(a)以前(5～6年前)に比べて発展してきた機能、(b)現在優れている機能、(c)今後整備を図る必要がある機能を各々3つまであげてもらった。結果は図2.3.1に示す通りである。

調査対象とした15自治体のうち、以前(5～6年前)に比べて発展してきた機能として最も多かったのは、業務機能で10都市(札幌市、仙台

	業務	商業	飲食	娯楽	文化	居住	行政	ターミナル	その他
札幌市	○●	●	●		○△	○△			
仙台市	○●△	○●			△		○●△		
東京都	○●	○	○	●	△	△		●	
千代田区	○●	○●	△	●△	●△	△	●	●△	△
中央区	●	△		●		△		●	
港区	○●	○●		○●	△	△			
横浜市	○△	○●		△	○△	●			
川崎市	○	○	●	△	△			△	
名古屋市	○●	○●△			○△	△		●	
京都市			●	○●	●△	△		○△	
大阪市	●	●	●	●	○	△	●	●	
神戸市	△	○	○	●	△	△	●	●	○
広島市	○	○△			○●	△		△	
北九州市	○●	●		○●	○△			△	△
福岡市		●	●	○		△		△	

図2.3.1 12大都市ならびに
東京都心3区における都心機能の変遷

- 以前に比べて発展してきた機能
● 現在すぐれている機能
△ 今後整備を図る必要がある機能

市、東京都、千代田区、港区、横浜市、川崎市、名古屋市、広島市、北九州市）、次いで商業機能9都市（仙台市、東京都、千代田区、港区、横浜市、川崎市、名古屋市、神戸市、広島市）、文化機能5都市（札幌市、横浜市、名古屋市、大阪市、広島市）であった。

現在すぐれている機能については、業務機能9都市（札幌市、仙台市、東京都、千代田区、中央区、港区、名古屋市、大阪市、北九州市）、商業機能8都市（札幌市、仙台市、千代田区、港区、横浜市、名古屋市、大阪市、北九州市）、ならびに娯楽・社交機能8都市（東京都、千代田区、中央区、港区、京都市、大阪市、神戸市、北九州市）となっており、ターミナル機能が6（東京都、千代田区、中央区、名古屋市、大阪市、神戸市）でつづいている。これらのことから、現在の都心は業務機能と商業機能を中心として、その大いなる集積を特徴としていることがわかる。居住機能については、現在すぐれているとしたのは横浜市のみであった。

今後、整備を図る必要がある機能としては、文化機能が最も多く11都市（札幌市、仙台市、東京都、千代田区、港区、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、神戸市、北九州市）、次いで居住機能が10都市（札幌市、東京都、千代田区、中央区、港区、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市）、ターミナル機能が5都市（千代田区、川崎市、京都市、広島市、北九州市）であった。

1981年の大都市企画主管者会議による調査¹¹⁾とは、調査対象、方法、機能としてあげた項目等が異なることから、単純に比較することはできないが、当時の都心は大型店舗の進出が顕著であり、業務機能については、すでに集積していた都市と、今後を待つもの（川崎市、横浜市、神戸市、北九州市）とに分かれていた。今後整備を図るべき機能としては、すべての都市で文化機能がトップになっており、居住機能がこれに次いでいた。本調査では、文化機能については、以前に比べて発展してきたとするものも少なくない（札幌市、横浜市、名古屋市、大阪市、広島市、北九

州市)のに対し、居住機能については、札幌市を除いて、ほとんどの都市が10年前の課題を実現できないままである。

本研究における事例調査の対象でもある大阪市、京都市、神戸市について見てみると、大阪市は現在多様な機能集積し充実しているものの、居住機能の整備を最重要課題としている。京都市は飲食、娯楽、文化機能に優れているが、今後さらに文化機能を充実させるとともに、ターミナル機能と居住機能の整備を課題としている。神戸市は、娯楽、行政、ターミナル機能に優れているが、以前からの課題である文化機能と居住機能の整備に加え、業務機能の整備充実を今後の新たな課題としてあげている。このように関西大都市圏の3都市にとっても、居住機能の整備は共通の課題となっている。

(3) 都心の魅力

都心の魅力は複雑多様である。都心に住む人、都心で働く人、あるいは何かを求めて都心に集まってくる人等、立場によって求めるものは異なる。そしてそれは時代とともに変化するものでもある。かつては、商店街や飲食街、歓楽街が大きな魅力であり、都心のイメージも繁華街と重なってとらえられることが多かったが、近年は最新の情報やモノ、サービス等が集積し大規模商業施設やオフィスビル等の建ち並ぶ地区がイメージされ、自然の回復や歴史的景観の保存、文化、イベント空間の充実等を求める声が大きくなってきている。

『1991年度国民生活選好度調査』¹²⁾では、東京圏と大阪圏の居住者に対して各都市圏についてのイメージを調査しているが、それによると2つの顕著な特性を読み取ることができる(図2.3.2)。1つは、東京圏に住む人々が、都市の魅力について、「人目を気にせず生きていける(37.5%)」「美術館、ギャラリー、コンサートホールなどが多く、イベントも盛りだくさん(32.8%)」「行政機関や会社の中核組織などが

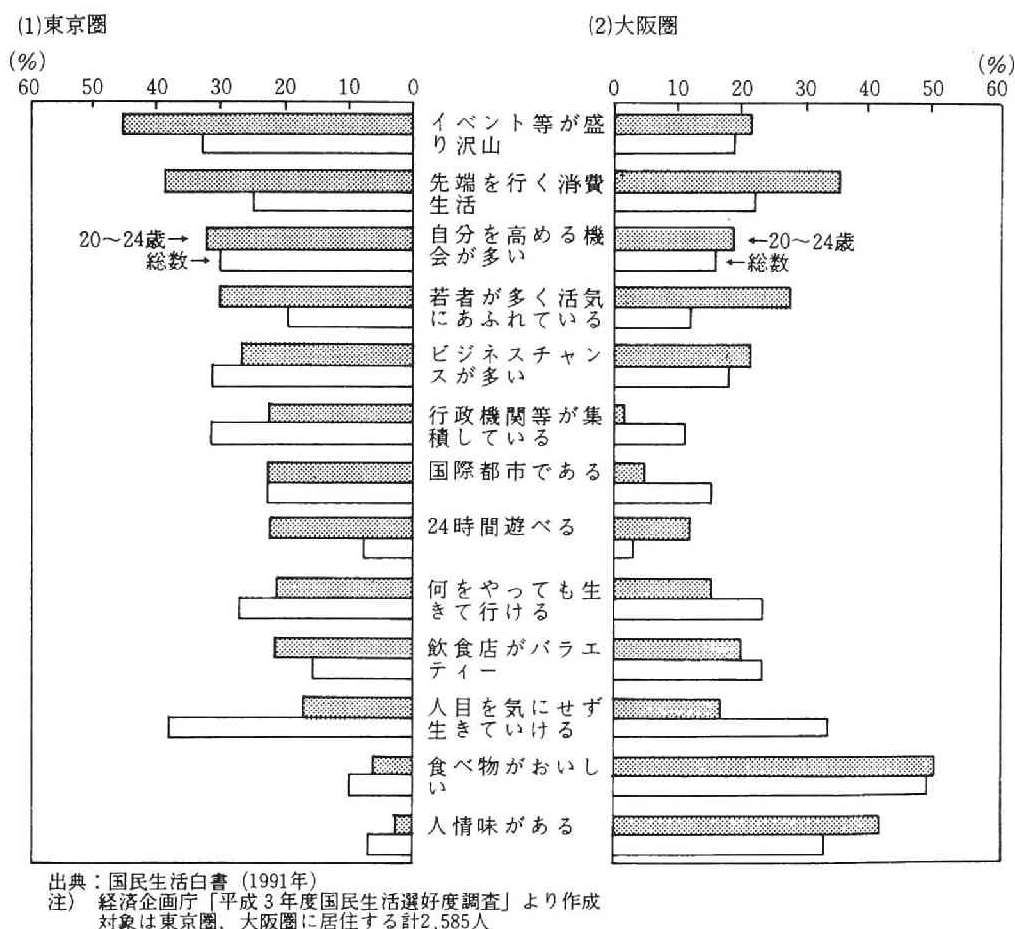


図2.3.2 東京圏・大阪圏の魅力

集積している(31.5%)」「ビジネスチャンスが多い(31.1%)」といった、匿名性や多様な趣味や遊びの場、あるいは仕事の関係等、大都市性とでも言うべき多岐にわたる魅力をあげているのに対し、大阪圏では「食べ物がおいしい(50.1%)」というのが最も多く、「人目を気にせず生きていける(33.5%)」、「人情味がある(32.7%)」等が続いており、東京で多かった「美術館、ギャラリー、コンサートホールなどが多く、イベントも盛りだくさん」は18.9%、「自分を高める機会に恵まれている」は15.7%と相対的に少なくなっていることである。大阪圏では都市の個性への評価が際立っているといえよう。

もうひとつは、若年層（20～24才）と中高年層との違いである。若者層の場合「美術館、ギャラリー、コンサートホールなどが多く、イベントも盛りだくさん」「豊富・多様な商品にあふれ、流行の先端をいく消費生活が楽しめる」「自分を高める機会に恵まれている」「若者が多く活気にあふれている」といった個人のライフスタイルに関する項目が上位を占めており、全体として最も回答の多かった「人目を気にせず生きていける」は下位に位置していることから、若者は、文化、ショッピング、趣味、教養などのチャンスが多いことつまり「楽しむ」生活に魅力を感じており、匿名性についてはあまり関心がないことがうかがえる。一方、中高年層では、「人目を気にせず生きていける」「何をやっても生きていける」「行政機関や会社の中核組織などが集積している」等があげられており、「働く」生活により魅力を感じていることがうかがえる。

また、若年層に注目してみると、「行政機関の集積」「国際都市」「24時間遊べる」等は東京圏が圧倒的に多く、逆に「食べ物がおいしい」「人情味がある」等は大阪圏が圧倒的に多いという著しい差が認められ、それぞれの都市の居住者にとって、都市居住の魅力が一樣ではないことが明らかにされている。

次に、東京圏居住者の「住みよさ」意識を同調査でみると、東京圏を「住みよい」と評価するものが、地方出身者で62.0%、東京圏出身者では65.3%となっており、大半の人々は、「東京圏は便利で住みやすい」と考えていることがわかる。

住みよい点は、「交通が便利」が6～7割もの支持を得ているほか、「買物の品揃えが豊富」「医療施設が整備」「就業機会豊富」「人間関係」の順に並んでいる。「交通が便利」であること自体に特別な価値があるというよりも、それが住居と職場や楽しみ場所を短時間で結び付け、多様で選択的な居住活動を容易にする可能性を評価しているものと考えられる。「買物の品揃え」の程度は、潜在的な需要者の規模を反映するものである

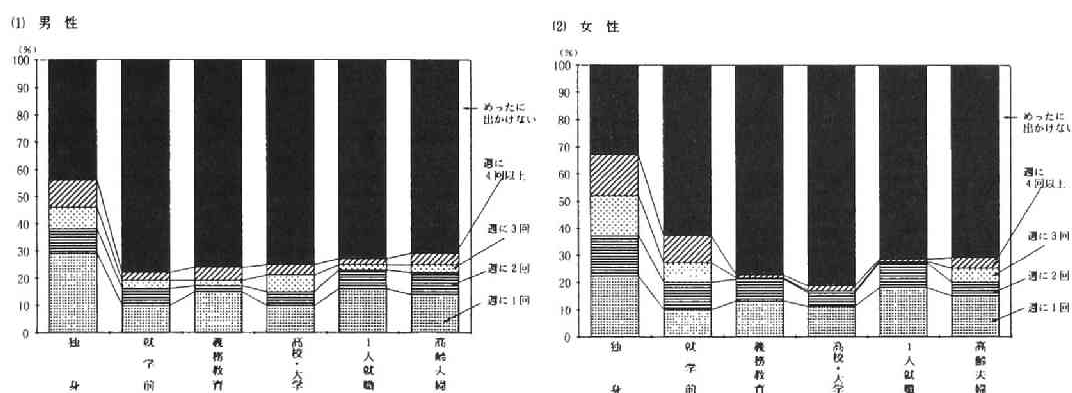


図2.3.3 ライフステージ別にみた都心に出かける回数

ことから、東京では、1000万人規模の人口と全国の来訪者を背景として必然的に品揃えが豊富になり、先端的なあるいは特殊な商品の需要さえも受け入れる容量がある。但し、東京圏・大阪圏の居住者の中で都心部にはめったに出かけない人が7割にも及んでいることから、居住者がその豊富な品揃えを日常的に十分に享受しているかどうかは別問題である。

図2.3.3は、東京圏の居住者が都心部に出かける頻度をライフステージ別にみたものであるが、独身の男女は東京の魅力を十分に享受しているが、結婚し子供ができると状況が一変することがわかる。とりわけ子育て期の女性が都心に出かけることができない様子が見られるが、経済的理由、時間不足、子連れでは出かけにくい等が理由になるものと思われる。

「医療施設の整備」については、東京圏を含む5大都市圏の中で、東京圏は、「人口1万人当たり病床数」では最下位、「人口1万人当たり医師数」では第4位に位置している。このように統計上の利便性が低いにもかかわらず、住みよさ評価の要素としてあげられている理由は、品揃えの豊富さと同様に、最高・最先端の専門的医療の選択可能性への期待がこめられていると考えられる。

以上のようなことから、大都市圏の魅力を形成している共通の要素として、集積が集積を生むというメカニズムの中での「集積のメリット」、豊

富でバラエティ豊かな中からの選択を可能にする「多様性」、最先端あるいは世界中の情報、商品、サービス等が入手・体験できる「新規性」や「国際性」、人が多く周りの人に対する関心が薄いことからくる「匿名性」が考えられる。しかし、その比重は都市によってあるいはライフステージ等によって異なること、また、大阪の食べ物のおいしさや人情味等への評価の高さに見られるように、都市は独自の魅力をも併せ持っているものであるということができる。

都市の魅力と都市居住の魅力はかならずしも一致するものではない。しかしながら両者の間には密接な関係があり、都市としての魅力が増せば、そこに住む魅力も増すと考えられる。都心は都市の中心地であることから、上記のものと同様の魅力あるいはより高度な魅力を持つと考えられる。すなわち、住む人の立場からみた居住地としての都心の魅力は、一般的には、「時代の最先端をいく多様で豊富な情報、モノやサービス、生活関連施設等が集積していることから、機能的にコーディネートされた社会的諸サービスの選択肢が多く、利便性が高く、人にわずらわされずに経済的に自由で個性的な生活を実現しやすい」と要約することができる。しがらみを嫌い、新しいことをしたい人にとっても、都市は魅力的な存在である。

また、都市には培われた歴史性と都市生活文化の豊かさがあり、それらを体験・継承できることも魅力の一つである。コンサートホール、劇場等が立地し、娯楽関係の情報が豊富で興味ある娯楽を手軽に楽しめる。特別な嗜好にあった実験的劇場や珍しい音楽のライブハウス等ファンの限定されたエンターテインメントも供給されている。そして多数の人々が集まってくることから、様々な価値観やニーズを持った人々との出会いのチャンスが多いことや、就業の機会だけでなく、サークル活動やボランティア活動への参加の機会も多いこと等も大きな魅力といえよう。都心に住み続けてきた人にとっては、永年のあいだに培ってきた人間関係、受け継いできた生活文化等が魅力であると同時に居住あるいは営業の基盤そのものである。

2.3.2 都心居住の意義と都心居住推進の論拠

(1) 都心居住の意義

居住機能は、都市のとりわけ都心の中心機能とはいえない。しかし、人間の居住があつてはじめて中心機能も必要となり、都市が発生する。

都心居住については、自然環境に恵まれず、高密度居住を強いられがちであること、過度の人口集中と商業・業務活動の集積がもたらす騒音や空気の汚れ、大量の廃棄物の排出、日照障害や電波障害の発生等多くの欠点がある。巨大な地下街、地下埋設物の存在、自動車交通の混雑等は常に災害の危険性を孕んでいる。また、公園や遊び場の不足、教育用地の狭さ等から、子供とりわけ幼児期から就学期の子供の心身の健全な発達を促す場としては不適當な環境といわれている。とりわけ近年は、業務施設等の過大な集積や地価の高騰によって住宅の新規建設が困難になるとともに、住宅価格や家賃が高騰し、一般サラリーマン層にはもはや買い替え以外での新規持家取得は不可能に近くなっている。また、すでに都心に住んでいる者にとっても、固定資産税や相続税、あるいは家賃の急騰等が住み続けることを難しくしている。また、暴力的ともいえる地上げが居住者を不安に陥れているというような問題もある。そしてこれらを要因とする都心居住人口の激減、なかでもファミリー世帯の減少と高齢者比率の増大は、地域社会の活力の低下、既存商店街の衰退や生活関連施設の遊休化、夜間の防災・治安上の不安、コミュニティの崩壊等を招いており、都心の居住機能は著しく減退する傾向にある。

これに対し、都心にとっては、高度な情報・サービス等の集積や商業・業務機能への特化こそ発展の方向であり、居住機能は必要ないとする考え方がある。しかし、都心は、職・住・遊が近接し都市生活に関するあらゆる基盤整備が昼間人口に対応する形で進んでいることから、郊外の生活では味わえない便利で快適で文化性の高い生活が可能という魅力があり、現に多くの人が住んでいる。職業上の理由あるいは生活的理由から都心に住

まざるを得ない、いわゆる居住立地限定階層だけでなく、都心に集積した情報やサービス、都市的楽しみ等を享受するため積極的に都心居住を選択している都心居住志向層も少なくない。

一方、都市としての活気や自立性・アイデンティティ等も居住者無しには生まれない。都心の多様な機能を支え、その魅力と個性を持ち続けるためには都心に住み、都心を拠点として活動する人々、都心に生まれ育ち、故郷として愛着を持つ人々の混在、共住が不可欠である。わが国の首都の都心中の都心として中枢管理機能に特化した特異な都市自治体であると考えられる千代田区においてさえ、専用住宅市街地をはじめ多様な住宅市街地が存在している。千代田区としても、住宅基本計画を策定し、多様な人々が住み活動する生活都心の形成を目指しているのは、居住人口の減少が自治体としての区の存立そのものを危くするという危機感だけでなく、都市としての活気や自立性・アイデンティティ等も居住者無しには生まれないという認識があるからであろう。

以上のことなどから、都心居住は都市が存在するための必須の条件であり、都心居住の推進は、都市活動そのものの活性化にとっても積極的意義を持っていると考えられる。

（２）都心居住論の系譜

都心居住問題は、１９７０年代の国際的な都市衰退現象の中で、いわゆるインナーシティ問題をきっかけとして注目されるようになった。しかしわが国のインナーシティは、ロンドンに典型的にみられるような住宅の老朽化を中心とする物的衰退、麻薬・犯罪などの社会的問題、少数民族の問題等とともに深刻な経済的衰退（高水準の失業と貧困）を伴う欧米型のインナーシティとは異なり、経済的活力の低下は顕著ではなかった。むしろ常住人口の減少すなわち人口の郊外流出による周辺部のスプロールと都心部の空洞化がもたらした都市構造の歪みや地域の自治基盤の弱体化等が注

目を集めた。以後今日に至るまで、都心居住の是非、都心の在り方等をめぐって様々な研究、論議がなされてきた。その主なものは表2、3、6に示すようなものであった。以下では、その経緯を概観し到達点を明らかにすることによって現代的課題を探ることとする。

1970年代後半の都心居住に関する調査・研究は、人口移動に着目し、その分析をよりどころとし、コミュニティ形成を伴った人口定着をキーワードとして、住宅政策上の課題を追求し都心部における魅力のある居住地の形成と都心定住の促進を考えるということをその目標としていた。これらに対し、経済学の立場から、都市化と都市問題との関係を考察した山田浩之は、都市問題を解決するための都市政策の構想には、都市化がどのように変化するかを見透すことの必要性を論じている。

やがて定住を可能にする条件づくりは政策的課題から具体的な施設・住宅等ハードな物作りへの関心が高まり、居住動向や定住意識、定住要因、都市でのコミュニティの在り方や居住者のライフスタイルと住宅需給・居住環境との関係等々多様な面からの調査研究が進んだ。

都市および都心そのものの活性化に居住者の存在とその生活の安定が不可欠であることは、すでにコンセンサスを得ていたが、この後さらに都心を魅力的な居住の場としてより積極的に評価・整備しようとする機運がたかまってくる。

1988年9月には『住宅』において都心居住に関する特集が組まれ、現行の住宅政策の問題点と今後の取り組みへの課題が議論され、住宅については地方自治体が責任を持ち、総合的住宅政策を展開していく必要があることが指摘されている。

これらに対し、西山卯三は、人々の生活の仕方や生活様式を根本的に規定しているのは町づくりのあり方であり、都市構造の根本的変革が必要であることを訴えている。

1989年5月には、『都市問題研究』において都心居住と都市計画と

表2.3.6 都心居住に関する研究・議論

<p>梅沢忠雄 「都市住宅と都市の文化」『住宅』 1979 8</p>
<p>人口のドーナツ化現象がなお続いている中であって、一部に見られる都心部への回帰現象に着目し、都市内居住の問題を東京都心3区を典型として取り上げ、そこに住む人々、定住環境としての都心地区の特徴都市内の住宅立地動向、都市内居住の生活と文化について考察し、居住地として見た都心部の短所を極小化し長所をのばす形でのコミュニティ開発および新しい都市文化と対応した形での住宅の在り方の検討が必要であることを指摘している¹³⁾。</p>
<p>東郷尚武 「新しい都心計画の模索」『地域開発』 1979 5</p>
<p>東京における都心・隣接地域モデル定住圏計画について検討。施策の方向として、コミュニティ形成を伴った人口定着を図り、特に子育て期にある若い人々が転出しなくてもすむ条件を整備し、地域社会の維持・再生を図ることが必要とし、①地域整備の推進②公的住宅建設の推進③民間賃貸住宅建設の推進等をあげている¹⁴⁾。</p>
<p>井上源三 「都心の行政機能を考える」『地域開発』 1979 5</p>
<p>都心部の空洞化に対する大都市内部の行政課題を整理。大都市においても地方公共団体には、良好な環境と緊密な地域的連帯のある個性豊かな地域社会を実現するための中心的役割が期待されるとし、情報収集、分析能力、創造的な施策決定能力、推進能力等を高めるとともに、柔軟で機動的に行政課題に対処し得る体制の整備と強化を図ることが必要であることを指摘している¹⁵⁾。</p>
<p>山田浩之 「都市問題と都市政策」『都市の経済分析』東洋経済新報社 1980</p>
<p>経済学の立場から、都市化と都市問題との関係を考察し、都市化の段階によって都市問題が異なることから、都市問題を解決するための都市政策の構想には、都市化がどのように変化するかを見透すことの必要性を論じ、都市発展は、都市化、郊外化、逆都市化、再都市化という過程を経る(図2.3.4)というオランダの経済学者クラッセンらによる都市発展の4段階論¹⁶⁾にのっとって、大阪は郊外化の最終段階にあると指摘している¹⁷⁾。</p>

倉田和四生 「都心の過疎化とコミュニティの活性化」『都市計画』 1985
都心が過疎化していく状況の中で、都心のコミュニティがどのようにして維持され、どのような方策によって活性化させることができるかについて大阪、神戸、ニューヨークの例をもとに述べ、住民の愛着心をバネにしてコミュニティ意識を醸成し、事業所を組み込むことによって組織化を図ることや、町会の再編成・コミュニティ施設の整備等が必要であることを指摘している ¹⁸⁾ 。
川島哲郎 「大都市の活性化と住宅政策上の課題」『都市問題研究』 1985 9
大都市を活性化するための住宅政策上の課題として、①定住を高めるための良質な中高層の住宅供給、②職住近接を図るための地域特性に応じた計画的住宅供給、③若年層への住宅供給とりわけ子供の遊び場等、育児に必要な環境と施設の整備への配慮、④中小企業者向けのインナーエリアの住宅事情の改善、⑤臨海部地域に対する住宅政策をあげている ¹⁹⁾ 。
巽和夫 「都市居住の活性化と住宅政策」『都市問題研究』 1985 9
都市人口の動向は都市の活性度の指標であるとし、都市居住の活性化をめざす住宅政策について大阪市をモデルとして考察しているが、住宅政策上意味のある居住者類型の必要性を指摘し、大都市居住者のライフスタイルから、コミュニティ派とシティライフ派というタイプを抽出するとともに、住宅政策的課題として、①総合的な住宅政策の展開、②都市型集合住宅の開発、③都市生活享受施設の整備、④高級住宅地の創出等を指摘している ²⁰⁾ 。
川原伸朗 「都心マンション利用者の生活行動の地域的パターン —大阪市都心地区マンションの研究—」 日本建築学会大会梗概集 1985
都心地域におけるマンション利用者の生活行動から、統計上の人口減少に対し、実際の生活人口はマンションを媒介として増加しつつあることを明らかにしている ²¹⁾ 。
岡田知子 「都心業務地区における定住要因に関する研究 —大阪市船場地区の場合—」 日本建築学会大会梗概集 1985
大阪市船場地区をとりあげて、人口動向と事務所の集積傾向の関係を

<p>町丁目別に検討、典型2地区の土地の利用状況と権利移動状況、居住・非居住の実態、定住意志等の比較検討し、商住が分離するかどうかは、商売上の理由や家族の労働条件、敷地規模の大小という条件が規定する面もあるが、生活と経営についての「考え方」の違いがかなり重要な要因になっていると考えられることや、商住非分離店舗経営者の定住意志が強いことを明らかにするとともに、都心部への再転入の可能性を示唆している²²⁾。</p>
<p>田端修 「都市定住と商住混合」『都市計画』 1987 4</p>
<p>“定住都心”という概念を提案しているが、これは商業・業務機能の存在や、派生する諸要素と住居機能の間に生ずる相互作用、必要な調整作業等が都心居住を魅力づける何ものかを生みだすはずであり、都心における居住の位置付けは用途混合を積極的に評価する作業の中でのみ得られるという観点から、商住の混合のをめざそうとするものである²³⁾。</p>
<p>林泰義 「生活都心を構想する」 『地域開発』 1987 6</p>
<p>人々が住み、働き、遊ぶ都心を“生活都心”と名付け、都心が経済的な価値だけでなく多様な価値を複合して持つとき、都心は魅力的で豊かな“生活都心”となることを、海外の事例をふまえて述べ、その形成原理として①多様性、多義性を生みだすために複合化を活用する、②定住をあらゆる場所と機会を生かして促進する、③都市のアイデンティティをたかめる、④通りの賑わいを都心の重要な価値として認識する等をあげている²⁴⁾。</p>
<p>下総薫 「都市構造を考える視点」 『住宅』 1988 9</p>
<p>誰が都心居住の費用を負担するかは都市居住の必要性の理論づけ如何によって決まるものであることから、住民だけでなく、企業、地方公共団体、国等で分担できる理由づけが必要であることを指摘している²⁵⁾。</p>
<p>蓑原敬 「大都市都心住宅問題の常識と非常識」 『住宅』 1988 9</p>
<p>現在、総合的な住宅政策がないままに、単純な都心空間論、土地規制論が繰り返されていることを批判し、都心住宅問題の本質は、地方自治体が住宅について責任を持つ体制が欠けていることにあると指摘している²⁶⁾。</p>

吉田不曇 「都心区における住宅施策の試み」	『住宅』 1988 9
<p>人口回復のシンボルともなっている区立住宅が、区民の住みかえにしなければならないこと、財政上の問題等から修正を迫られていること、住宅建設購入資金融資幹旋が地価高騰、低金利などもあいまって、再検討が必要なこと等を指摘し、借地人対策、定住支援策としてのアフォードブルハウジングの早期実現を提唱している²⁷⁾。</p>	
小林義和 「都心居住型住宅の開発戦略について」	『住宅』 1988 9
<p>都心居住の実現に向けて公団の事業戦略を紹介するとともに、都心居住の魅力は、恵まれた都市アメニティの享受などビビットにライフスタイルを実現できるところにあるとして、立地選定層の出現を指摘。先駆的都心型住宅の開発供給のために①住宅の基本性能の向上と社会的耐用年数を延ばすためのシステムの構築、②住戸規模や基本寸法の拡大・改良、③都市文化の発信拠点となる複合機能型の住宅地開発、④省資源政策との協調、高齢化・情報社会など時代の要請への対応等が必要であることを述べている²⁸⁾。</p>	
西山卯三 「都市改造のビジョン」	『都市問題』 1988 11
<p>人々の生活の仕方や生活様式を根本的に規定しているのは町づくりのあり方であるとし、人が住んでこそ都市であるという認識のもと、職住近接の町づくりを提唱。地域構造として、業務地区でもオフィスの近くに緑豊かで健康的な住居のある職住結合の町をつくる。通常80%、最低50%の労働者、勤め人がその地区内に住居を持つような都市構造に改めねばならない、すなわち、都市構造の根本的変革が必要であることを訴えている²⁹⁾。</p>	
<p>鳴海邦碩 「都心居住をめぐる論点と都市整備上の課題」</p>	
『都市問題研究』 1989 5	
<p>都心居住をとらえる視点を整理。都心居住という言葉が、都市計画の分野で指す都心の定義CBDを越えて、もっと広い意味で「まち」に居住することを指し、「都心に住むべきかどうか」ではなく、現実には都心に住む人がおり、また住みたい人がいることを重視しなければならないことを指摘したうえで都心居住を再評価し、市街地の機能複合化の課題を展開している。都市の健全な存続のためには、機能の純化を避け、多</p>	

様性を保ことが大切とし、新しい市街地像として①高度利用の一方で地域によっては容積率をおさえてヒューマンスケールの街を残す、②都心に住むに値する空間づくりを行なうには、容積率の低い地域では地区計画のようなものが必要。また、まちづくり生協のような、地域に根ざした開発主体の成熟が望まれる、③大規模な開発における複合の形態として親密で多様な人間関係と、多様な仕事のネットワークを生み出す必要がある等をあげている³⁰⁾。

高寄昇三 「都市経営からみた都心居住」 『都市問題研究』 1989 5

都市の更新は市場メカニズムに委ねざるを得ないのか、もし委ねた場合、都心はどうなるのかの意識にたって、都市経営からみた都心居住問題を論じている。社会的費用の観点から都心居住と郊外居住の比較を行ない、都心居住が都市経営からみてもメリットが多いうえに、近年高層住宅に対する居留意識の変化、工場移転などによる混合地域の住宅地域への変貌など、都市構造からみても都心居住の条件が成熟しつつあるとしている³¹⁾。

久隆浩 「ライフスタイルからみた都心居住」 『都市問題研究』 1989 5

都心育ちの二世、三世のアクティブな若年層や、郊外に居住し再び都心にもどるUターン層に視点をあて、郊外生活とは異なる価値観、ライフスタイルを明らかにしている。都心部では市街地の構成によってその居住者の特徴が異なり、「住みわけ」がおこなわれているが、「職住一致」「職住近接」が都心居住者のライフスタイルの特徴であり、利便性や近隣関係が都心の住環境にとって重要なファクターになっていること。また、アクティブな高齢者にとって利便性の高い都心空間は魅力的であること。そして都心の中にオアシスを持っているからこそ喧噪の都会で暮らせる等の点を指摘している³²⁾。

いうテーマで特集が組まれ、都市構造からみた都心居住の条件についての検討が行なわれたが、これまでの都市計画的あるいは住宅計画的視点からの都心居住問題の分析に対し、居住者の生活に着目し、生活論的な立場から都心居住問題を捉える重要性が示唆された。

本研究は、これらをふまえて、多様かつ個性的に展開されているといわれる都心居住の実態をさらにミクロな視点から捉え、都心居住者を都心に引き付けているものは何か、その要因を明らかにし、今後のあり方を検討しようとしている。

（３）都心居住者の類型

都心居住者の類型化は、西山卯三による住宅階層論³³⁾、住田昌二の居住地階層論³⁴⁾をさらに精緻化・発展させた居住者階層論として、牛見章によって先鞭がつけられ、主として職業との関連から、都心に好んで居住する層と、都心に住まざるを得ない層・住むほうが望ましい層とが存在することが明らかにされている³⁵⁾。この都心に住まざるを得ない層とは、24時間勤労型労働者や交代性勤務型労働者、零細業主、家族労働者型労働者、早朝出勤・常時残業型労働者、夜間営業型労働者等で、「居住立地限定階層」と呼ばれ、今日でも都心居住問題において固有の課題を持つ存在となっている。

また、都心の居住問題に早くから総合的に取り組んでいた大江守之は、東京都心地域における居住者の実態を主として居住歴に着目して分析した結果、「永年居住層」、「新規定着層」、「一時居住層」等が存在することを明らかにしている。さらに居住形態との関係を検討して、永年居住層には持家が多く、新規定着層、一時居住層には借家が多いことを明らかにするとともに新規定着層と一時居住層の中に、都心でしか得られない都市的状況を積極的に選択し活動し享受している都心活動層がいることを指摘している³⁶⁾。

これらはいずれも所得階層論的類型であるが、近年のように非常に多様化、個性化したといわれる都心居住者の実態は、所得を指標にした階層構成だけでなく、個人の価値観の違いにもとづくライフスタイルの相違にも着目することが必要と考えられる。

巽和夫は、所得階層よりも価値観やライフスタイルに重点を置いて都心居住者を分類すると、①「居住立地限定層」、②「都市居住享受層」、③「一般居住者層」とに大別することができ、さらに「コミュニティ志向層」（集合住宅や団地の集合性や共同性を重視しそれに積極的に参加していくタイプ。コミュニティ活動を楽しみ、そこに居住の価値を見いだそうとするタイプ）と「シティライフ志向層」（個人や家族の自由な都市生活を享受したいタイプ。地域のコミュニティ活動は敬遠しがちで、むしろ居住地とは関係の薄い友人や知人との人間関係を重視してサークル活動を行なうとか、あるいは大都市の匿名性のなかに身を置いて都市のアメニティをエンジョイしたいタイプ）の2つのタイプが存在することを明らかにしている³⁷⁾。また「居住立地限定層」には、販売、保安、サービスの職業のように、早朝・深夜の勤務を余儀なくされることから、居住環境上問題があっても職住の近接性や日常的な利便性に依存しなければならず、都心部、都心周辺部に居住せざるを得ない職住型とも呼び得る『職業的居住立地限定層』と、長年にわたって住み続けてきて高齢化・低所得化し、経済的に居住立地を強く限定されている、あるいは近隣共同体のなかでの相互援助的人間関係においてはじめて居住し得ているのであり、たとえ住宅水準が劣悪でも暮らしやすく、現住地を離れることができないという『生活的居住立地限定層』とがあることを指摘している。

職業的居住立地限定層は、従来の居住立地限定階層と重なるものではあるが、金融、情報等の業務の国際化に伴って、外国との時差の関係等から生まれた新たな職業的居住立地限定層であるエリート・ビジネスマン等を含んでいるところが異なっている。生活的居住立地限定層は、関西とりわけ大阪市の戦前長屋地区等に多く見られる居住層である。

一方、「都市居住享受層」とは、都市居住を積極的に楽しんでいる居住者層で、職業的理由によるものと生活的理由によるものがある。職業的都市居住享受層は、自由業や個人業主、作家やジャーナリストのように職

業上、都市の高密度性、情報集中性、市場巨大性等の「都市性」を高度に利用している層である。生活的都市居住享受層は、居住地の選択には高い自由度を持ちながら、都市の生活文化の豊かさや人やモノの集積を積極的に享受している層で、遊住型とも呼び得るものである。都市に集積している文化財や文化施設、豊富な商品やサービスを供給している商業施設・サービスシステム等の利用を楽しむためには、経済的あるいは時間的な余裕が必要であり、それを可能にするだけの高い所得のある管理職や専門職、高所得単身者あるいは必ずしも高所得ではなくても、自由時間をつくりだしやすい自由業、フリーター等がこのグループに属するものと考えられる。

これら「居住立地限定層」と「都市居住享受層」どちらにも含まれない居住者層を「一般居住者層」としているが、彼らも程度の差こそあれ居住地を限定されており、また何らかの都市居住を享受してもいる。

これらを考えあわせると、都心居住者の類型化の指標として、都心に住むことに選択性を持っているか否かという選択性の問題、仕事に有利あるいは都市的な楽しみを享受したいために都心に住むことを自ら選択したかどうかということと、様々な都市的サービスや文化、教養、娯楽等の都市的楽しみの享受に対する志向、都心に集積している文化財や文化施設、豊富な商品・サービス等を積極的に利用しているのかということの関連が重要な指標として浮かびあがってくる。つまり、①自由で便利な生活を楽しむために、都心に住むことを自ら積極的に選択した「選択的居住・都市的楽しみ享受積極型」（類型Ⅰ）、②仕事に有利という理由等で都心を選択して住んでいるが、都市的楽しみの享受には無関心あるいは消極的な「選択的居住・都市的楽しみ享受消極型」（類型Ⅱ）、③仕事その他の理由で都心に住まざるを得ないという条件の中で、都心に住むことによって得られる都市的楽しみを積極的に享受している「非選択的居住・都市的楽しみ享受積極型」（類型Ⅲ）、④何らかの理由で都心に拘束され、住まざるを得ず、都市的楽しみの享受にも無関心あるいは消極的な「非選択的居住・都市的楽しみ享受消極型」（類型Ⅳ）という類型の存在が推察される。

(4) 都心居住推進の論拠

都心に人が住むことの意義、都心居住を推進する論拠等については、様々な見解が示されてきている。以下、主なものを振り返って見ると、

1981年に出版された東京都モデル定住圏構想では、①各階層の混住する社会的バランスの維持、②各種施設の混在等都市機能バランスの維持、③犯罪防止等社会秩序の保持、④都心活動層の受け入れ、⑤インナーエリア問題の予防等があげられている。

これに対し、1989年に行なわれた「大都市都心部における住機能確保に関する調査」（全国市街地再開発協会）では、①コミュニティ再生論、②既得権論、③都市比較論、④セキュリティ論、⑤複合開発論、⑥都市構造論、⑦近居隣居論、⑧住宅水準論、⑨適正密度論、⑩施設水準論等があげられている。

また、大谷幸夫が、①コミュニティ再生論、②既得生活権擁護論、③セキュリティ論、④都市構造論、⑤施設水準論を都心居住推進の論拠として大都市の居住問題について論じている³⁸⁾。

1980年代はじめに出された「東京都モデル定住圏構想」が都市経営的立場から都心のあるべき方向をめざしてのよりどころを求めているのに対し、80年代末の調査や研究では、ほとんどが都市が元来果たしていた機能や実現していた居住水準の回復を図るためのよりどころを求めるものになっている。10年間の都市環境の変化の激しさが窺える。

1990年に、浅見泰司は、「住宅確保のための規制に関する計画論的考察—都心居住推進の論拠—」の中で、これまでに提唱された都心居住促進の様々な論拠を網羅し、明解に整理してその論理性を主として効率性との関連で検討している。それによると、公的施策として都心居住推進を図る論拠となり得るものとして、①既得生活権擁護論、②都市構造論、③社会安定論、④混合安定論の4つがあげられ、とりわけ②都市構造論上の理由から都心居住が正当化される可能性が高いとしている³⁹⁾。

これまでの研究や議論の中で都心居住推進の論拠は出つくした感がある。しかし、いずれも都市経営的・社会的視点からのものが中心であり、居住者の視点からの議論は必ずしも十分ではなかったといわねばならない。

ここでは、本研究の目的に従って、都市経営的・社会的視点からすでに議論されているものについても、居住者の立場から見直すことによって、それぞれの論拠の意義を確認するとともに、新たに居住者の立場からの都心居住推進の論拠を検討した。その結果、以下にあげたような項目があらためて都心居住推進の論拠として提示することができると考えた。

(1) 居住立地限定階層の存在

従来から言われてきた既得生活権の擁護であるが、職業的あるいは生活的理由から都心に住まざるを得ない人々が現に存在することは、都心居住者の類討したとおりである。この人々の生存権を守るという福祉的観点から居住機能は維持されねばならない。また、居住人口が減少している中にあっては、新規流入を図らなければ、居住立地限定階層の生活さえ支えることができない。

(2) 都市構造の経済性

居住地の超遠隔化による通勤負荷の増大は社会的費用を増大させる。居住者にとっても時間とエネルギーの浪費につながる。

(3) 自治体の存立

いくら生産性が高く、経済、情報、文化の集積があっても人がいなくては、行政、政治の単位としては成り立たない。自治体そのものや行政区分の変更・再編を図るべきとの議論もあるが、すでに定着している都市経営システムや生活文化・習慣の改変は容易なことではない。

(4) コミュニティの存続

公共交通機関をはじめ上下水道、電気、ガス等のエネルギー供給、ゴミ、屎尿処理、その他さまざまな都市装置の見えざる共同性に支えられた都市生活には、好むと好まざるとにかかわらず、生活のルール、マナー等への

共通理解とその遵守を基盤とする都市的コミュニティが存在しなければならない。町内会については、地域社会の民主化を阻む存在であるとする批判的見解もあるが、これまで大都市の都心部においても根強く広範に存在し、地方行政の末端下請機構としての機能を果たすとともに地域住民の連帯、親睦を図る核として機能してきている。高齢化の進展は福祉制度としての地域ケアシステムの整備を迫っており、多様な人々からなる地域コミュニティを成熟、存続させていくことは今日的な重要課題である。

(5)都市の社会資本の有効活用

これには2つの側面がある。一つは、都市のさまざまな装置や施設、サービス等が昼間人口に対応して供給されており、他の地域にくらべて高度で密度が高いことから、昼夜間人口の差が大きいと不経済であるということ。もう一つは、常住人口に対して供給・整備されていた施設例えば学校や総合病院、保育所等が常住人口の減少によって遊休化するということである。

(6)生活文化の継承・創出

都心部にはそこに住む人々によって継承されてきたその都市独自の伝統文化がある。伝統文化の継承は居住機能の維持と表裏一体。伝統はそれを支え、引き継いでいく人間があってこそ守られ、また新たに育まれる。

(7)インナーシティ問題の予防

わが国のインナーシティ問題は経済の衰退、住宅・施設の荒廃、社会的不利益等を特徴とする欧米のそれとはやや状況が異なるが、居住人口が流出し、都心の空洞化が進むにつれて、建物の老朽化や空家化、住民活力の低下等、類似の問題が発生する傾向があるといわれている。

(8)防犯・防災機能の維持

現行の防災・避難体制は町内会や学区を単位として組織化されている。

また、居住者による自然監視は防犯効果が高い

(9)人口構成のバランス維持

都心部はいずれの都市においても65才以上人口の比率が高くなってき

ており、活力の低下、扶養負担の増大等が問題になってきている。

(10)都市機能のバランス維持

機能の純化は社会的変動への適応性を弱める。様々な機能の集積、混在がもたらす多様で複雑な魅力が低下する。

等々である。これらに加えて、居住者の立場を中心に考えると、以下のような点があげられる。

(11)居住利便性の維持

日常生活を支える生活関連施設・サービスは、ある程度の人口集積の上に成り立つ。極端な人口減少や人口構成のアンバランスはそれらの衰退につながり、日常的利便性を低下させてしまう。

(12)都市内居住の快適性の享受

最新の情報、豊富な品物、多様な娯楽等との日常的接触を望む人々が増加してきている。

(13)新居住立地限定階層の出現

国際化の進展は、金融、証券等の国際業務に従事するエリートサラリーマンを増加させているが、時差の問題や情報入手の利便性等から都心部のオフィス近くに居住の場を求めるニーズが強まっている。また、24時間対応型の都市活動の進展は、都心あるいは都心近くにそのサービスを供給する人々が住むことを要求することになる。

(14)共働き夫婦の利便性・共働きと子育てとの共存

週休2日、フレックスタイム制、育児休暇等、就業条件の整備された企業が多く、多様な就業機会がある。都心は子供を育てる環境としては良くななくても、生活を支える各種サービス・施設等が整っている。

(15)職住近接による通勤負担の軽減

長時間通勤は、勤労者の心身の疲労の回復を妨げ、生活時間を奪い、家庭や地域での生活を困難にしている。自由時間のゆとりは生活の質を豊かにする基本である。

<注・参考文献>

- 1) 例えば1989年の日本建築学会学術講演では、田崎信行「大都市都心部における居住機能の回復に関する研究」他8編あり、1990年には、斎尾直子「都市居住者の生活環境評価に関する研究」他5編。
近畿支部では「都心居住と複合開発」をテーマにシンポジウムをおこなっている。また、『地域開発』が8月号で「都市政策と都市居住」というテーマで特集を組んでいる。
1991年には、日本不動産ジャーナリスト協会主催の公開講座「都心居住を考える」、千代田区主催の国際シンポジウム「都心居住国際会議」等、とりわけ東京を中心に関心が高まっている。
- 2) 鈴木孝夫 「ことばと文化」岩波新書 1973
- 3) 倉沢進 「社会学講座5 都市社会学」 東京大学出版会 1973
- 4) 倉田和四生 「都心の過疎化とコミュニティの活性化」 『都市計画』 1985 7
- 5) 鳴海邦碩 「都心居住をめぐる論点と都市整備上の課題」 『都市問題研究』 1989 5
- 6) 日端康夫 「都心地の人口回復と都市政策」 『カラム』107 1990
- 7) 千葉宏 「都市居住～その現状と今後～」 都市と住宅を考える会 10周年記念号 1990
- 8) 巽和夫・毛谷村英治 「魅力ある都市居住」 『都市問題研究』44巻 4号 1992
- 9) 「首都機能移転再配置構想調査」 国土庁 1983 1
- 10) 「都心居住および都市政策に関する調査」京都大学工学部建築学教室 巽研究室 1991
都心居住をめぐる諸問題に各自治体がどのような対応を行なっているのかを明らかにするため、東京都、東京都心3区、全政令指定都市の住宅政策担当課長に対してヒアリングならびにアンケート調査を行なったものである。
- 11) 「魅力ある都心像を求めて」大都市主管者会議 1981
- 12) 「国民生活選好度調査」1991
- 13) 梅沢忠雄 「都市住宅と都市の文化」『住宅』1979 8
居住の場としての都市の短所、長所として次のようなものがあげら

れている。

短所としては、①夜間人口の都心部から郊外への人口流出によるドーナツ化、それに伴う「都心人口の過疎化」、②昼夜間人口の差の増大による「生活空間への配慮」の欠如、③業務と住居、流通施設と住居などの「機能の混在化」による居住条件の悪化、④昔からの(下町的)生活様式の「現代生活への不適合化」、⑤人口の老齢化による、高齢者に対する施設等の不足、まちづくりの「ゆとりのなさ」、⑥職住近接を必須な条件とする居住地限定層の居住条件の悪化、⑦高地価により一層促進される非住居化、⑧高密度化による防災上の問題をあげている。

長所としては、①人情に厚く、人と人のつながりがよい、②歴史的な風物がある、③職住近接、④交通手段、その他都市施設の利用がしやすい、⑤都心生活(24時間的生活)が可能等があげられている。

14) 東郷尚武 「新しい都心計画の模索」 『地域開発』 1979 5

15) 井上源三 「都心の行政機能を考える」 『地域開発』 1979 5

政策の方向として、①人口、諸機能の集中の抑制、分散、②都市環境の整備、③個性と魅力ある都市づくりの推進、④活気あるコミュニティの形成をあげている。

16) Klassen L.H. and Paelinck, J.H.P., "The Future of Large Towns,"
Environment and Planning A, Vol.11, No.11, 1979.

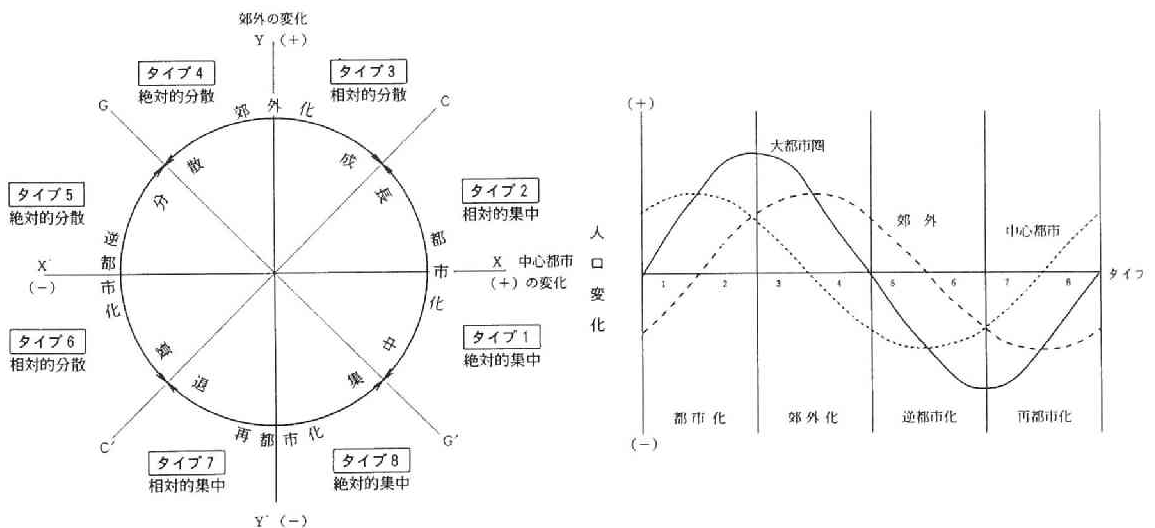


図2.3.4 都市発展の段階のタイプならびに中心都市・郊外・大都市圏における人口変化のサイクル

- 17) 山田浩之 「都市問題と都市政策」『都市の経済分析』 東洋経済新報社 1980
- 18) 倉田和四生 「都心の過疎化とコミュニティの活性化」『都市計画』 1985
- 19) 川島哲郎「大都市の活性化と住宅政策上の課題」 『住宅問題研究』 1985 9
- 20) 巽 和夫 「都市居住の活性化と住宅政策」 『住宅問題研究』 1985 9
- 21) 川原伸朗・鳴海邦碩・土肥絵理子 「都心マンション利用者の生活行動の地域的パターン ―大阪市都心地区マンションの研究―」 日本建築学会大会 1985
環状線内を都心と定義。
- 22) 岡田知子、富樫穎 「都心業務地区における定住要因に関する研究―大阪市船場地区の場合―」 日本建築学会大会 1985
- 23) 田端 修 「都市定住と商住混合」 『都市計画』 1987 4
- 24) 林 泰義 「生活都心を構想する」 『地域開発』 1987 6
- 25) 下総 薫 「都市構造を考える視点」 『住宅』 1988 9
- 26) 蓑原 敬 「大都市都心住宅問題の常識と非常識」『住宅』 1988 9
- 27) 吉田不曇 「都心区における住宅施策の試み」 『住宅』 1988 9
- 28) 小林義和 「都心居住型住宅の開発戦略について」『住宅』 1988 9
- 29) 西山卯三 「東京改造のビジョン」 『都市問題』 1988 11
- 30) 鳴海邦碩 「都心居住をめぐる論点と都市整備上の課題」『都市問題研究』 1989 5
- 31) 高寄昇三 「都市経営からみた都心居住」『都市問題研究』 1989 5
- 32) 久 隆浩 「ライフスタイルからみた都心居住」『都市問題研究』 1989

-
- 33) 西山卯三 「住宅階層論について」 1956
- 34) 住田昌二 「居住地の性格」『住宅問題講座7 住宅環境』 有斐閣
1969
- 35) 牛見章の学位論文『大都市地域における住宅立地計画に関する基礎的研究（居住立地限定階層論）』（1971）によると、居住立地限定階層は、24時間勤務型労働者階層、交代勤務型労働者階層、零細事業主階層、家族労働型労働者階層、早朝出勤型労働者階層、夜間営業勤務型労働者階層の6タイプに分類される。
- 36) 大江守之 「東京都心地域における新規定着層の居住動向と定住意識」
都市計画学会 1984
「東京都心地域における居住者類型と住機能確保の方向」
『住宅』1988
- 37) 20)に同じ
- 38) 大谷幸夫 「大都市の居住問題について」『日本不動産学会誌』
1989
- 39) 浅見泰司 「住宅確保のための規制に関する計画論的考察—都心居住
推進の論拠—」 1990

2. 4 居住者の立場からみた 都心居住問題構造の仮説

都心居住問題を居住者の視点から捉え直す必要性ならびに重要性については前節2. 3で検討した。現実の都心居住者の実態から具体的な問題点を抽出するに先だって、本節では、都心居住の問題構造を仮説的に整理・検討することとした。

2. 4. 1 都心居住の動向を規定する要因

都心に住むか否か、すなわち居住立地は、人々を都心に引き付ける力と、郊外に向かわせる力あるいは都心から追い出す力との強弱の力関係によって決定される。家族・家庭の変容と都市・都心をめぐる基本的問題についての検討から、都心居住の動向には、A職住関係、B生活関連施設・サービス、C住宅・住環境（コミュニティを含む）、D住居費の4つの要因が家族型やライフステージとの関連を持ちながら大きくかかわっていることが推察された。具体的内容は多様でありかつ複雑にからみあっているが、大きくとらえると、各都市の産業構造や社会構造に規定される都市構造にその都市の個性となる歴史性や地域性が加味されるなかで、職住関係ならびに生活関連施設・サービス等は、主として人々を都心にひきつける求心力（都心居住へのプル要因）となっており、住宅・住環境や住居費等は、主として人々を郊外に向かわせるあるいは人々を都心から郊外へ追い出す力（都心居住から郊外居住へのプッシュ要因）となっており、実際の居住立地が選択あるいは限定されていると考えられる。この関係は、単純化すると図2. 4. 1のようにモデル化することができる。

A職住関係

都心居住への最も大きな求心力になっているのは職住関係である。地価

高騰を背景にして一般サラリーマン層に入手可能な住宅の立地はますます遠郊化している。職場に近く、生活の利便性を求めれば住居費負担が高くなり、住宅の広さや良好な環境は諦めなければならず、住宅水準の高さや環境の良さを得ようとすれば通勤時間が長くなる。「大都市圏の住宅・宅地に関する世論調査」¹⁾によれば、東京都にある企業で働く勤労者で、通勤時間が1時間を超える者は47.8%、1時間半を超える者は9.7%になっている。大阪でも、通勤時間が1時間を超える者は33.2%である。首都圏内に住んでいる者でも通勤の限度として1時間以内をあげる者が74.7%となっており、現実の通勤時間が理想からは程遠いものであることがわかる。わが国では、通勤手当の支給が経済的負担を軽くしているため、通勤問題と居住立地問題との結びつきを弱めているが、通勤のための時間の拘束に対する企業の負担はゼロである。また、遠距離・長時間通勤は、体力を消耗するだけでなく、生活時間を奪い、家族とのコミュニ

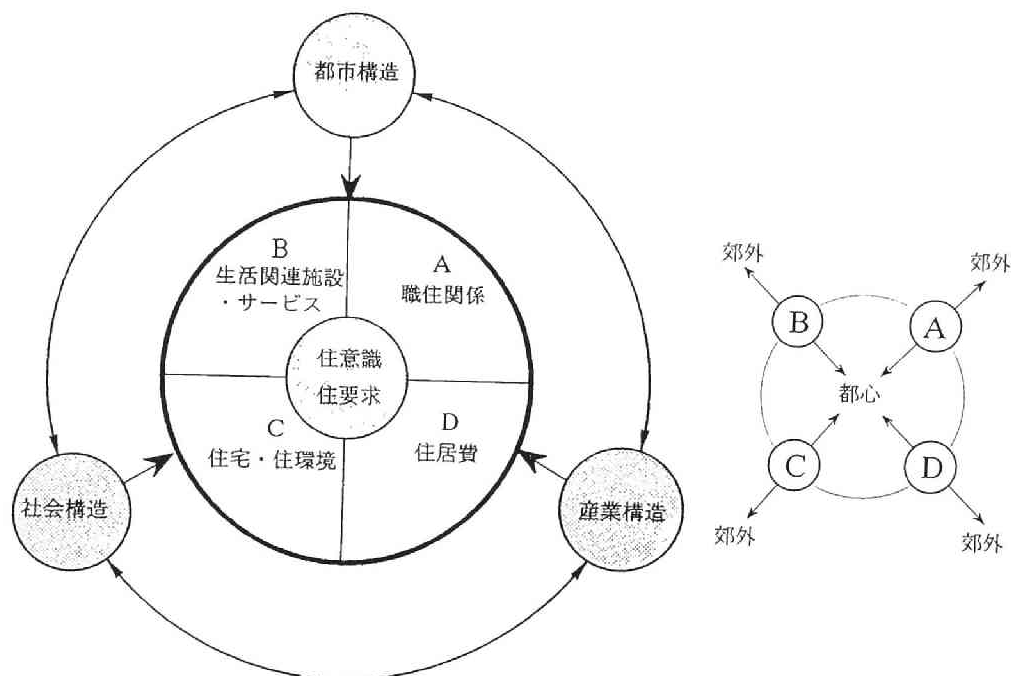


図2.4.1 都心居住の問題構造モデル

ケーションを不足させ、地域活動への参加や主婦の就労に対しても大きな制約になってしまう。家事・育児・仕事の3役をこなしていかなければならない子持の共働き世帯にとっては、時間の節約は生活の必須条件である。1日24時間の中で、手数のかかる育児場合によっては老親の介護とともに仕事をこなしていかなければならない場合の通勤時間の限界的価値は極めて大きいと考えられる。

また、価値観が多様化し、これまでのように仕事一辺倒の生き方ではなく、自分の趣味や楽しみ、家族との絆を深めること等に重きを置く生活を望む人々が増えてきているが、そのような人々にとって、都心居住は、職住近接あるいは職住一体によって通勤に多くの時間を奪われることがなく自由な時間と心身のゆとりを生み出しやすいことから、住宅・住環境の悪さを勘案してもなお魅力的なもののはずである。

いずれにしても経済力が伴わないため、顕在化していないが、良質で比較的低廉な住宅供給が実現されれば、何事につけても利便性の高い都心居住は少なからぬ支持を得ることができるのではないかと考えられる。

さらに、情報化、国際化の進展で24時間稼働がクローズアップされてきたことも居住立地を都心に向かわせる力になっている。これまでの居住立地限定階層とは異なり、国際業務や、先端業務に従事するサラリーマン層は、比較的高学歴で高収入、自由で流動性が高いようであるが、様々な情報や人・モノが集積する都心・職場へのアクセシビリティの高さ、より迅速な対応が求められるため、都心に居住せざるを得ないという面を持っている。新たな都心居住立地限定階層といえよう。単身者や単身赴任が多く、あるいは家族がいてもマルチハビテーションを実践する等、先端性、情報刺激性、一流性、機会性等への日常的接触をもとめて積極的に都心居住を選択するものが増えると考えられる。

B 生活関連施設・サービス

生活関連施設・サービスは、日常的な住生活の運営・維持にかかわるも

のと、文化・娯楽・芸術といったより多様で豊かな生活にかかわるものに分けることができる。日常的な住生活の運営・維持にかかわる地域・都市施設、すなわち水道・ガス・電気等の供給施設や下水・ゴミ・屎尿等の処理施設、道路・交通機関等の都市基盤施設は、日常生活の安全性、健康性、利便性、快適性を保障するものであり、都心であると否とにかかわらず必要なものであることから、多少の程度の差はあるものの郊外居住も変わらない。しかし、豊富な集積を持つ都心部では選択の幅は広く、利便性も高い。また福祉サービスや医療施設その他様々な公的施設等は都市の中心部ほど充実しているというのが一般的であることから、これらの利用を志向する人々あるいはこれらを利用せざるを得ない人々、例えば保育所や病院、学校等への利便性や、時間・労力節約のための各種サービスの享受を求める共働き世帯、また、福祉施設や医療施設・娯楽施設等への近接性、多様な形での居住支援サービスを必要とする高齢者等の居住立地を都心に促すあるいは引き留めることになると考えられる。

一方、文化、娯楽、芸術といった分野のものは必需的というより、選択的な側面の方が強い。しかし、都心居住の今日的魅力は、職・住・遊・学が近接し、多様で豊富な施設・物・サービスが集積していることから、自分のライフスタイルにあわせて自由に選択・利用しやすいところにある。前出の「大都市圏の住宅・宅地に関する世論調査」によると、東京の勤労者の約半数は大都市志向を持っている。かれらに仕事以外での大都市志向の理由を尋ねる（複数回答）と、「文化的な施設や催し物が多い」をあげる者と、「生活に刺激があり自分を高める機会が多い」ことをあげる者が共に6割弱あり、以下「暮らしやすい」（48.0%）、「友人・知人が多い」（47.0%）、「現在住んでいるところに住宅や土地を持っているから」（45.0%）、「現住地に愛着を感じている」（44.0%）等が続いている。このようなことから、今後はますます、娯楽、文化、芸術等に関する施設・サービスや情報発信機能の充実が人々を都心居住にひ

きつける大きな要因となると考えられる。

C 住宅・住環境

都心部の空洞化は、主として、よりよい住宅・住環境を求めてファミリー世帯が郊外へ流出していったことによるところが大きい。都心部の住宅はもともと小規模なものが多く、家族の成長・拡大に対応・適合させるには、物理的あるいは経済的に難しい。また、大阪府住宅対策審議会の答申にあるように、「経済の安定的な成長がもたらした生活水準の着実な向上に伴い、住宅や住環境に対するニーズはいっそう高度化、多様化しつつあるが、昨今の厳しい住宅・土地事情のもとでそのニーズを満たすことは極めて困難な状況²⁾」となっており、住宅や住環境に対する不満は依然として強い。

特に都心部に近接する木造賃貸住宅密集地区、住工混在地区等では、狭い道路と狭小住宅の密集という居住環境の悪さが建物の老朽化によって加速され、多数の空家が発生する等、衛生上、防災上も問題をなげかけているが、敷地が細分化され、地権者の利害が錯綜しているため、建替えは困難な状況にある。また、夜間人口の減少は、地域コミュニティの存続を危くするとともに、防犯・防災性の低下や公共公益施設、生活利便施設の非効率化、遊休化をもたらすなど、居住機能を著しく低下させている。

住宅需要実態調査（１９８８年）によると、全国平均でも住宅に不満を持つものは半数を超えている。住環境については、全国平均で約１／３、大阪府の場合は約１／２が不満としている。

都心は都市のメリットだけでなく、デメリットも最も集約的に現われるところであり、大気汚染、交通渋滞、排気ガス、騒音、交通事故の危険、等に加えて、子育て期世帯にとっては、遊び場の不足、子供数の激減による遊び仲間の消滅、盛り場や大人の娯楽への日常的接触等、居住環境として好ましい環境とは言えない。このような環境の悪さと、家族の成長に伴う住戸規模の拡大要求に応えられないことが、人々を郊外居住に向かわせる要因の一つになっていると考えられる。

D 住居費

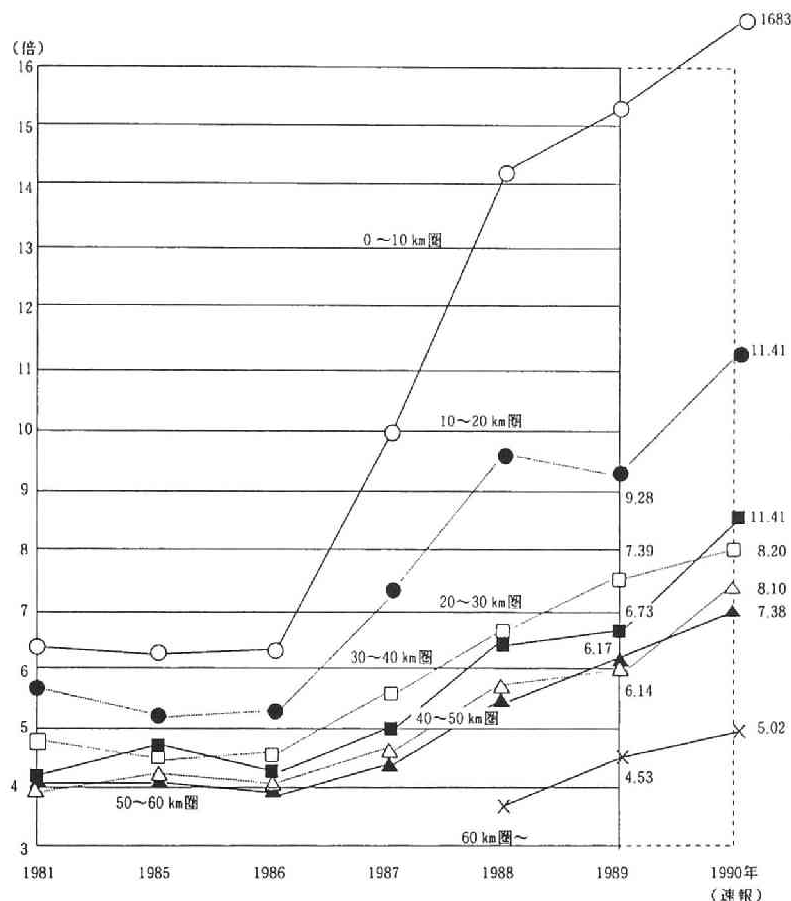
総務庁の「家計調査」では、住居費は、家賃・地代（謝礼金、仲介料、維持管理費、共益費を含む）と設備修繕・維持費、設備材料、工事その他のサービス、火災保険料、修繕積立金からなる。しかし、実際に住生活に関連してかかってくる費用はこれだけではすまない。光熱・水道代（電気代、ガス代、その他の光熱費、水道料）、家具・家事用品（家庭用耐久財、室内装備品、寝具類、家事雑貨、家事用消耗品、家事サービス）その他管理組合費等の消費支出の他に、都市計画税や固定資産税といった非消費支出の税金、住宅購入や新築準備、住宅の維持や買い替え準備のための貯金、土地家屋の借金返済、土地家屋の購入や新築、増改築といった財産購入、その他敷金（保証金）等の実支出以外の支出もあり（表2.4.1）、家計への影響力は大きい。そのなかでもとりわけ居住地選択に大きくかかわっているのは住宅価格や家賃である。地価の高騰が、住宅価格や家賃、固定資産税や相続税の高騰をもたらし、都市に住み続けることに対する不安

表2.4.1 家計支出における住居費および住居関連費

支 出 項 目			借 家	持 ち 家	
				1 戸 建 て	共 同 建 て (マンション)
実 消 費 支 出	住 居 費	家賃・地代 (謝礼金、仲介料、 維持管理費、共 益費を含む)			
		設備修繕・維持費 設備材料、工事その他のサービス、火災保険料			
					修 繕 積 立 金
	光 熱 ・ 水 道 代	電気代、ガス代、その他の光熱費、水道料			
	家 具 ・ 家 事 用 品	家庭用耐久財、室内装飾品、寝具類、家事雑貨、家事用消耗品、家事サービス			
	その他の消費支出				住宅管理組合費
実支出以外の支出	税 金			都市計画税、固定資産税	
	貯 金	住 宅 購 入		住宅維持・買い替え準備金	
	土地家屋借金返済			土地家屋借金返済	
	財 産 購 入			土地家屋の購入、新築、増改築	
	そ の 他	敷 金 (保証金)			

総理府「家計調査」収支項目分類表より

を高めるとともに、平均的サラリーマン世帯が適正に通勤圏内で良質な住宅を確保することをますます困難なものにしている。現に都心に住んでいるものの2次取得でさえ難しい。これは都心の住宅がほとんどの場合、商業・業務地区に建つことになるため、家賃や地価が商業・業務床の市場価格に引っ張られるためである。



備考1) 東京圏とは、東京、神奈川、千葉、埼玉、栃木の各都県である。

2) 標準的な中高層住宅の価格は、(財)都市開発協会の調査「三大都市圏の住宅価格と平均的勤労者の所得について」による㎡単価に、3人世帯の都市居住型誘導居住水準である75㎡を乗じて求めている。

3) 年収は、総務庁「貯蓄動向調査」の京浜地区勤労者世帯の平均年収である。

4) (財)都市開発協会「三大都市圏の住宅価格と平均的勤労者の所得について」及び総務庁「貯蓄動向調査」により、経済企画庁総合計画局作成。

図2. 4 2 東京圏の標準的な中高層住宅の価格の対年収倍率の推移

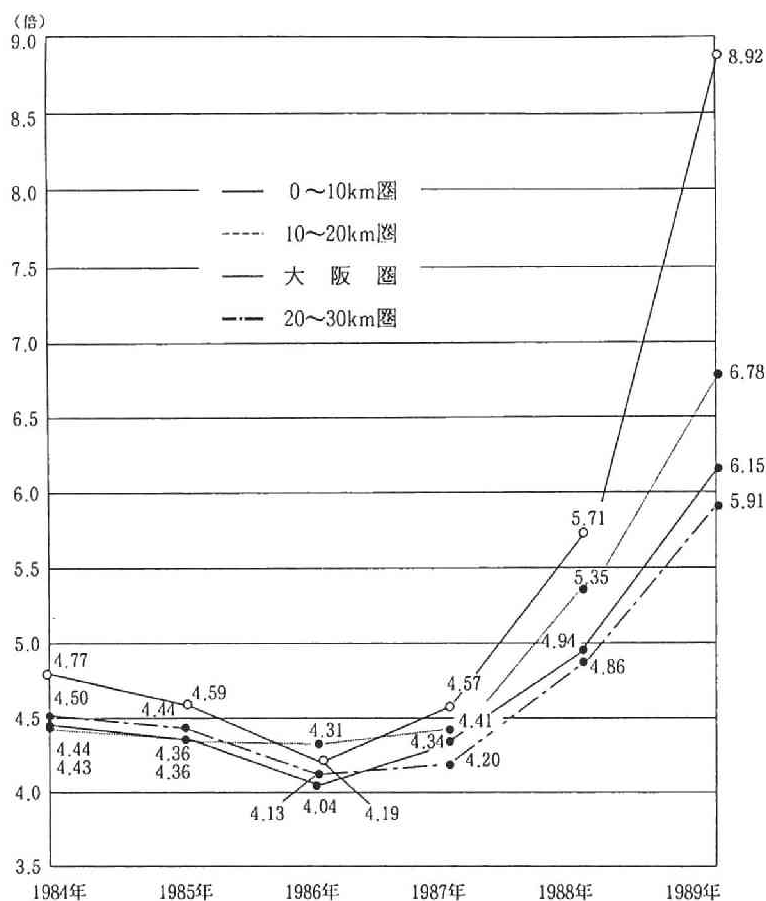


図 2 . 4 . 3 大阪圏の標準的な中高層住宅の価格の対年収倍率の推移

表 2 . 4 . 2 大阪市における中高層住宅の標準的分譲価格、平均年収、年収倍率

項目 年次	標準的分譲価格 (万円)	平均年収 (万円)	年収倍率 (倍)
1982	2,459	508.0	4.8
1983	2,512	518.9	4.8
1984	2,614	556.4	4.7
1985	2,597	569.1	4.6
1986	2,531	593.4	4.2
1987	2,811	666.0	4.2
1988	4,453	638.5	7.0
1989	6,664	649.4	10.3
1990	9,046	675.4	13.4

図2.4.2³⁾は、東京圏の標準的な中高層住宅についての年収倍率の推移を見たものであるが、都心部では平均的サラリーマン世帯の約1.7倍、20～30km圏でも約8倍にもなっている。図2.4.3⁴⁾は、大阪圏での推移をみたものであるが、都心部では、約9倍、20～30km圏でも約6倍である。また大阪府と大阪市について、民間分譲マンションにかぎってみると、表2.4.2⁵⁾の如くで、大阪市でも1.3倍にもなっている。持家取得に際しては住宅ローンを利用することが一般的であるが、過重なローン返済は家計を圧迫し、生活全般にわたる家計の切り詰めを迫ることになる。このような住居費負担の大きさが人々を都心から郊外へ追い出すあるいは郊外から都心への新規流入を阻んでいると考えられる。

2.4.2 家族・世帯からみた都心居住問題構造の仮説

都心居住の構造は、A職住関係、B生活関連施設・サービス、C住宅・住環境、D住居費という4つの要素によって捉えることができるが、居住者の立場からその動向を検討していくにあたっては、本章2.1家族・家庭の変容と居住をめぐる諸問題での検討から、多様化した家族形態とライフステージへの着目が必要と考えられる。家族形態の面からは、都心部に多い単独世帯(SINGLE FAMILY)や単親世帯(SINGLE PARENT FAMILY)と、普通世帯の主流を占める核家族世帯(NUCLEAR FAMILY)等の動向・実態が注目される。単独世帯はさらに若年単独世帯(YONG SINGLE FAMILY)と高齢単独世帯(AGED SINGLE FAMILY)とに区分することができる。核家族世帯の場合は、子供の有無や共働きか否かの影響が大きいと考えられるが、研究の目的にてらして、ライフステージ上最も多くの生活課題を抱える子育て期に焦点をあてると、両親共働き世帯(DOUBLE INCOME NUCLEAR FAMILY)と、非共働き世帯(SINGLE INCOME NUCLEAR FAMILY)、母親あるいは父親と子供からなる世帯(SINGLE PARENT FAMILY)とに区分することがで

きる。一方、子供のいない世帯については、若年共働き夫婦のみ世帯（DOUBLE INCOME NO KIDS）と高齢夫婦のみ世帯（AGED COUPLE）とに区分して検討するのが妥当と考える。

これらの関係を仮説的に整理すると表2.4.3、都心居住の問題構造にあてはめると図2.4.4の如くなる。

若年単独世帯（YS）の場合、就業機会の多さは彼等を都心にひきつける大きな要因である。また、これまでのように仕事一辺倒ではなく、自分の趣味や楽しみのために時間を使おうとする彼等にとって、通勤時間の節約によって自由時間を創出し、身近にある多様で豊富な娯楽施設や教養・文化施設を日常的に利用できることは大きな魅力であると考えられる。家事労働は都心に多く集積する居住関連サービスによって代替することができる。都心での住居費は高くつくが、単独世帯の場合、比較的小規模な住宅でもよいことから相対的に住居費負担は軽い。また、単独世帯をターゲットとした住宅供給も民間企業を中心に活発である。

これらのことから、若年単独世帯は都心居住になじみやすいと考えられるが、ワンルームマンション等むしろその供給が多くなりすぎることの方が問題になると考えられる。

高齢単独世帯（AS）の場合、すでに職場から退いているものが多く、あるいはもともと職業に就いていない女性が多いことから、職住関係は都心居住に関わる主要な要因ではない。住宅・資産の保有状況に個人差が大きいことから、住居費の負担能力の格差が大きい。また、心身の健康の個人差も大きく、生活関連施設・サービスの利用も一様ではないが、病院・福祉施設等公的施設・サービス利用の需要は大きいと考えられる。ひとり暮らしであることから、地縁・血縁的ネットワークが重要となるが、それらが形成されていない場合は福祉対策とくにマンパワーによるものが必要になるものと考えられる。

夫婦のみ世帯については、DINKSの場合は、単独世帯とほぼ同様の

表2. 4. 3 家族・世帯からみた都心居住問題構造の仮説

		A 職住関係	B 生活関連施設・サービス	C 住宅・住環境	D 住居費
単身世帯	YS	・就業機会の多さ ・通勤時間の節約 (自由時間の創出)	・娯楽・教養・文化施設利用の需要大	・都市的住環境志向強い	・比較的負担能力が高い
	AS	・主要な要因ではない	・病院・福祉施設等、公的施設・サービス利用の需要大	・地縁・血縁的ネットワーク重要	・負担能力格差大きい
子育て期世帯	DINF	・通勤負荷の軽減	・保育所等、公的施設・サービス利用の需要大 ・居住関連サービス利用の需要大	・住宅規模・性能への要求強い ・安全性 ・遊び場 ・自然環境 ・地域コミュニティ	・比較的負担能力が高い
	SINF	・同上	・各種施設サービス利用の需要が相対的に低い	・同上	・負担能力が低い
	SPF	・同上	・保育所等、公的施設・サービス利用の需要大 ・居住関連サービス利用の需要大	・同上	・同上
夫婦のみ世帯	DINKS	・仕事優先 ・通勤時間の節約 (自由時間の創出)	・教養・娯楽・文化施設利用の需要大 ・居住関連サービス利用の需要大	・都市的住環境志向強い	・負担能力高い。
	AC	・(就業機会の多さ)	・教養・娯楽・文化施設利用の需要大 ・居住関連サービス利用の需要大 ・福祉施設・サービス利用の需要大	・住宅・住環境志向の個別差大きい	・負担能力格差大きい

傾向があると考えられるが、世帯としての総収入がより多いことから、住居費負担能力も高く、選択的なサービス利用や都市的楽しみの享受がより容易である。都心居住のパイロット的役割を果たすものとして注目してお

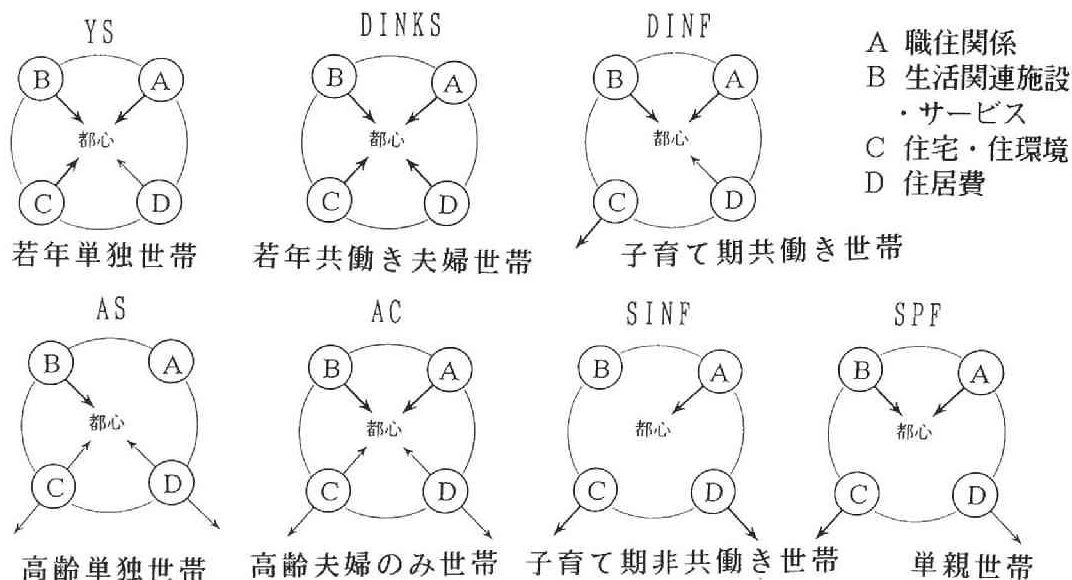


図2.4.4 家族型・ライフステージからみた都心居住問題構造

く必要があるといえよう。

高齢者の夫婦のみ世帯（AC）の場合も、高齢単独世帯と同様、住宅・資産の保有状況や心身の健康等の個人差が大きく、また、それまでの生活の歴史を背負って価値観や人生観が様々に異なり、住居費の負担能力の格差が大きいばかりでなく、人生観や価値観が様々に異なる。従って各種生活関連施設・サービスの利用や福祉対策への需要も一様ではないが、選択性の高い生活が可能な都心の方が多く、ものを受け入れることができることから、全体としては都心へ引き付ける力の方が強いと考えられる。

子育て期世帯は、子供の健全な成長・発達を願うという点で共通の住宅・住環境要求を持つ。ライフステージの中で住宅の広さ、部屋数、間取り等について最も多様な要求を持つ時期である。また、日当たり、風通し、遮音性をはじめ住宅性能への要求水準も高い。子供が安心して遊べる遊び場や自然環境、地域コミュニティ等々が考えられる。これらについては、現状では郊外居住の方が有利であるといえる。しかしながら、子育て期の

共働き世帯にとっては、通勤負荷の軽減や保育所等公的施設サービス、家事労働の節約につながる各種サービスの利用に利便性の高い都心の方が求引力が強い場合もあり、住居費負担能力が比較的高いこともあって、都心居住が実現されているものと考えられる。通勤負荷の軽減だけを考えるならば、職場を郊外へ移転するということが考えられるが、家族機能が縮小し、生活の外部化が進んでいる今日にあっては、都心に集積した各種施設・サービスの支援なしには生活が成立たなくなっている。このようなことから、子育て期の共働き世帯の視点からは、生活関連施設・サービスの整備が課題と考えられる。

一方、子育て期で共働きでない場合（S I N F）は、住居費負担能力が低いこともあって、郊外居住が選択される。この場合には長時間通勤を強いられるが、その弊害については前に述べたとうりである。交通網の整備、交通機関の性能の向上等によってある程度の時間の短縮は可能であろうがやはり限界はある。より都心に近い地域でのアフォードブルな住宅の供給等が課題といえよう。

単親世帯（S P F）の場合、住居費の負担能力が低いということを除けばほとんどの要素が共働き世帯と同じである。就業機会が多いことや他人の生活には干渉しないあるいは無関心な居住者が多い都心は、住居費負担の問題を除けば比較的暮らしやすい場所になっていると考えられる。

夫婦のみ世帯については、D I N K S の場合は、単独世帯とほぼ同様の傾向があると考えられるが、世帯としての総収入がより多いことから、住居費負担能力も高く、選択的なサービス利用や都市的楽しみの享受がより容易である。都心居住のパイロット的役割を果たすものとして注目しておく必要があるといえよう。

以上の仮説については、第3章以後で現実の都心居住実態から検証し、より具体的な課題を明らかにしたい。

第3章 関西大都市圏における都心構造と都心居住の動向

3.1 関西大都市圏における都心構造

3.2 関西大都市圏における都心居住の動向

3.3 まとめ

第3章 関西大都市圏における 都心構造と都心居住の動向

3. 1 関西大都市圏における 都心構造

3. 1. 1 関西大都市圏の成立とその発展

ここでは、関西大都市圏の3都市、大阪市、神戸市、京都市の歴史的経緯を既往研究・文献¹⁾によってあとづけ、各々の都市および都心構造の特徴を整理する。

「大都市圏」という言葉は、1964年、住宅統計調査の結果の表章を目的として、総務庁統計局によって設定されたもので、以後、数度の改訂を経て国勢調査をはじめ各種の統計調査の結果の表章を目的として用いられてきている。

都市地理学においては、都市圏とは、1つの都市およびそれと社会経済的に密接に結びついているその周辺地域（通常、郊外または後背地と呼ばれる）からなる地域と定義されている²⁾。大都市圏は、広域的な都市地域を規定するために、行政区域の境界を越えて設定された地域区分で、1市又はそれ以上の中心市と、中心市と社会経済的に結合している周辺市町村によって構成される。中心市とは、設定時の国勢調査において人口60万以上を有する市（東京都では特別区部）のことである。2つ以上の中心市が近接し、同一の市町村をその周辺市町村³⁾としている場合には、それぞ

れが同じ大都市圏の中心市となる。京浜（中心市は東京都区部、横浜市及び川崎市）、中京（名古屋市）、京阪神（京都市、大阪市、神戸市）、札幌（札幌市）、広島（広島市）、北九州・福岡（北九州市、福岡市）、仙台（仙台市）の7大都市圏が設定されている。

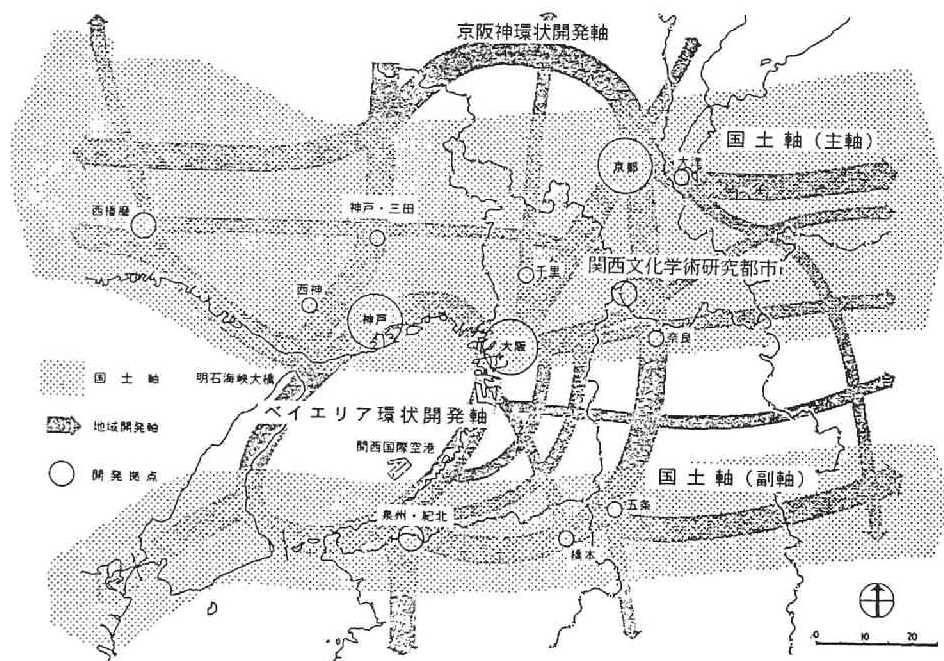


図3.1.1 関西大都市圏

（１）都市としての大阪の発展の経緯

大阪は、わが国のほぼ中央、瀬戸内海の東端にあって、古代には、漁労をしていた人々のメッカであった。組織に頼らず、信心深く、芸能が好きで、住んでいるところにこだわらないという大阪人気質は、舟一艘、竿一本で、船板一枚下は地獄という世界でいつも命がけ、魚を追ってどこまでも出かけていくというこの時代の漁民文化を基盤としているといわれている。日本海側に抜け出る道でもある水陸交通の要衝という恵まれた地理的条件から、古くから栄え、日本最古の都市である仁徳天皇の高津の宮、孝徳天皇の難波長柄豊碕宮、聖武天皇の難波宮が営まれていた。中国大陸や朝鮮からの文化使節を迎えたり中国へ使節団を送ったりするのも大阪の港からであり、大和から天皇、皇族をはじめ多くの下臣が集まっていた。豪族の家が建ち並び、諸物資を貯蔵する倉庫が並び、庶民も集まり、近郊には食糧と衣類を交換する市も立ち、古代国家の経済・文化の中心地であった。

都が奈良に移り、さらに京都に遷って以後はさびれてしまったが、1496年（明応5年）浄土真宗中興の祖、蓮如上人が上町台地北端に石山本願寺を建て、そこに門前町をひらいたことから再び発展した。大阪（大坂）という名が用いられたのもこのころからである。その後、秀吉の築城によって城下町として拡大、発展するとともに、堺、伏見の商人を移り住まわせ、全国各地との取り引きはもとより、遠く海外貿易も奨励するに及んで商都としても繁栄、わが国の政治経済の中心地として隆盛を極めた。しかし秀吉没後、豊臣、徳川の争いで再三戦火に包まれ、大阪の町は荒廃した。

江戸時代になって、1619（元和元年）大阪城代松平忠明が、京町堀、江戸堀等の水運を開き、整然とした区画道路を造成した（図3.1.2）ことから町は復興し、東西の大川の水の流れに沿って市街地形成が進んだ。この新しいまちづくり段階で、大阪の都心はそれまでの上町台地から西へ移動した。このことが現在の都心の中心となっている東西軸を形成してい

く契機となった。

全国の商品流通の中心市場「天下の台所」として賑わうようになった当時の大阪は、大阪三郷とも呼ばれ天満組、南組、北組の三組に分かれ、行政は各組の惣年寄の自治によって町を単位として行なわれていた。表通りに沿って「大坂建⁵⁾」と呼ばれる立派な町家が建ち並び、職住近接、遊住近接の生活が営まれていた。

明治維新では、大阪三郷620町がそのまま大阪市中とされた。つまり町が単位であったことから、町の数をはっきりしているが、町の付属地の関係もあって市域が錯綜し、何度も境界整理を経てようやく1879年に東西南北区の市域が確定された。市内は二三間の狭い道幅であったが、整然と区画され、中心部の北浜、高麗橋、道修町、瓦町、安土町、本町界隈は、江戸時代から続く古い商家の蔵や大きな邸宅が有り黒い瓦屋根が軒をつらねていた。船舶大型化の時代を迎えると、河口港であった大阪港は、浚渫が追いつかず、大築港事業をおこすまでに外国貿易は神戸港へと移っていくことになり、三核複合型の京阪神都市圏を形成した。その間さまざまな近代工業が興こされ「煙の都」さらには紡績工業の繁栄から「東洋のマンチェスター」と呼ばれるまでになった。そして交通手段は水運から鉄道、道路へと変わり、1874年に大阪―神戸間に開通した鉄道駅を持つ梅田が大阪市の中で重要な位置を占めるようになった。1885年には阪堺鉄道の開通により、難波ができて大阪の南玄関となった。市制が施行されたのは1889年である。1933年には地下鉄御堂筋線、1937年には御堂筋が竣工して梅田―難波の南北軸が強化され、以後大阪の都市発展はこの南北軸を中心に展開されていく。

しかし、第二次世界大戦で壊滅的な打撃を受け、再び工業化をめざして復興することになったのである。このように何度も栄枯盛衰を繰り返してきた大阪は、都市としてのしたたかな生命力と文化の重層性を持っている。

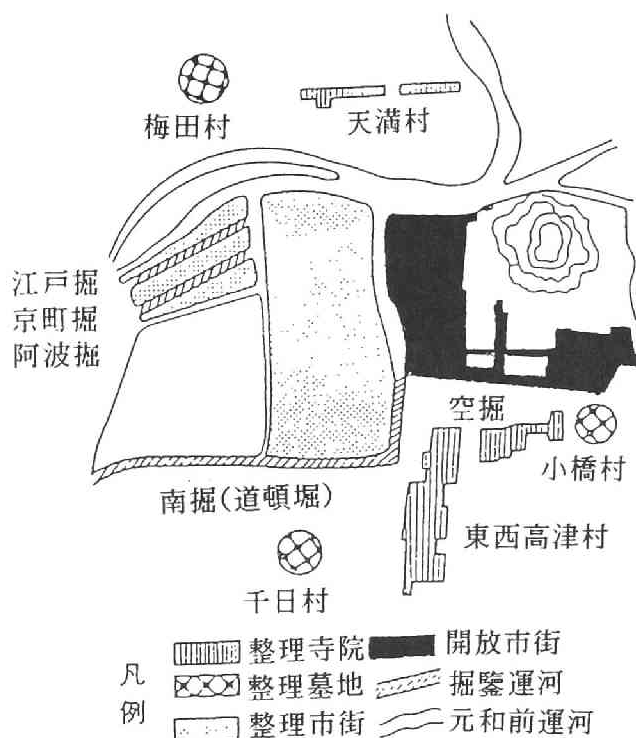


図3. 1. 2 松平忠明の市街地改造図 (1617年)

(2) 都市としての京都の発展の経緯

唐の都長安を模して造られた平安京が誕生したのは794年であるが、それまでの京都盆地は鬱蒼とした森林におおわれていたという。東西約4.6 km、南北5.3 kmに及ぶ方形の都城は、京中を斜走していた鴨川を現在の位置に移し、南に羅生門、東寺、西寺を造営するという大工事によって完成された。京中は40丈(120 m)四方の町が基本単位で、4町で1保、4保で1坊とされ、坊毎に大路が通っていた。1町は、4行8門制に基づいて東西に4行、南北に8門に分割され、32戸主(基準宅地であった1戸主は間口5丈、奥行10丈)から構成されており、町を囲む4周の道路に面して町家が建ち並んでいた。京中では、農作が禁止されたため、商工業が中心となり、多くの人で賑わった。

右京は地沼が多く土地が湿潤であることから、10世紀にはその大半が廃墟となり、また、荘園制の進行に伴って財を蓄えた貴族が洛外に社寺を造営し市街化したこと等により、王城都市の体裁は失われ、朝廷の権力も衰えていたが、古代王朝の伝統技術を受けついだ民衆は健在で、京都は商工業都市として栄え、政権が鎌倉に移った後も、日本の中心的地位を保っていた。13世紀中頃には「右京」「左京」から、宮廷に関係する者の「かみまち」と商工業者の町「しもまち」の構成へと変化した。市街地の骨格は、平安京時代の条坊制の町割による碁盤目状の街区を単位としていた。

1467年の応仁の乱によって完全に廃墟と化したのをきっかけに、古代の条坊制を否定し、道路をはさんだ向かい側（片側町）どうしが一つの町共同体コミュニティであるという（両側町）独自の都市形成が行なわれた。御所の西側に発達した商人町である「上の京」と、祇園会の鉾町を中心とする商人町「下の京」で京都の市街地が形成され、町のあつまりとして「組町」をつくり共同して事にあたるという体制が作られた。

1568年、織田信長が入洛し、長く続いた戦乱の天下を平定したが、次いで、豊臣秀吉が平安遷都以来の大土木工事を起こした。外敵の防御と洪水対策のために京洛中と洛外を区別する土塁を築くとともに、市街地に新しい地割を実施した。平安京以来の正方形街区に、南北道路を通して矩形街区にして、土地利用の更進を図った。京中央に秀吉の居城たる聚楽第を営み、禁裏を東北に移した。また、家屋を整理し、洛内に散財していた諸寺院を現在の寺町、寺の内に集めた。京都を城下町にしようしたのであるが、聚楽第の取り壊し（1595年）、お土居の崩壊により途絶し、新たに水運の要所伏見に城下町が建設された。

江戸時代には、京都は所司代の所在地となり政治の中心から離れていくが、内陸地の交通難を大堰川や高瀬川の開削によって克服し、商工業都市の地位は変わらなかった。特に西陣機業がめざましく発展し、1700年頃には、織屋約5千軒、機数1万台に達していた。更に染物、陶業、漆器、

銅器等、現在に生きている伝統諸産業は最盛期を迎えた。

1869年、東京遷都が行なわれ、京都は沈滞していった。しかし、1890年に京都市が誕生、殖産興業策として琵琶湖疎水が開削され、水力発電による電力供給が開始され、1895年には、日本ではじめての市電が京都七条～伏見間に開通する等、近代都市としてのあゆみをはじめた。

第2次世界大戦に於いても幸い戦火を免れたことから、伝統的な町家の構造を残している建物や整然とした町並みが残され、東、北、西の三方に連なる緑の山々、鴨川や桂川の流れとともに職・住・遊・学のバランスのとれた美しい都市景観を形成していたが、近年は、伝統産業の衰退や土地の投機的取引等から居住地としての安定性が失われつつある。

（３）都市としての神戸の発展の経緯

神戸は港としての自然条件に恵まれたところである。秋の北西の風を防ぐ六甲山、天然の防波堤となって西南の風・波浪を防ぐ和田岬、干満の差が少ないこと、潮流が穏やかなこと、また六甲山系とのつながりから海底が砂地で錨がかかりやすいこと等々から、奈良、平安時代から中国大陆との貿易港として大和田の泊が栄え、徳川時代には樽廻船、北前船の要衝として兵庫の港が栄えていた。

神戸の近代都市としての歴史は、1868年の兵庫港の開港と居留地の造成に始まる。初代兵庫県知事伊藤博文のもとで、イギリス人技師J．ハートによって設計された居留地は、整然たる街路、下水溝等を備えた計画的な町で、1899年の返還まで外国人による自治が行なわれていた。

神戸市が誕生したのは1889年（明治22年）で、神戸、湊東、湊西、湊、林田、葺合の6区からなっており。市域の面積は21.28km²、人口は13万4704人であった。この頃神戸兵庫間に山陽鉄道が開通する等、鉄道の普及が著しく、沿線および周辺地域の市街地整備の必要があったが、計画的なまちづくりが行なわれていなかったため、街区の整備されている

神戸区の中心部をのぞき、どこも乱雑に家が並び、狭くて整備されていない道路しかない状態であった。1938年には、阪神大水害で市内の人口戸数の約7割が被災、1945年の神戸大空襲では、市街地の6割が消失し、壊滅的ともいえる被害を受けた。翌年「神戸市復興基本計画要綱」が策定され、本格的な復興が始まり、1950年には、神戸国際港都建設法が住民投票を経て制定され、以後は自然風土との調和を保ちながら、限られた土地の有効利用、港の拡張と近代化、海面埋め立てによる土地造成への努力等が続けられてきており、今日では（1990年）人口約150万人、面積544.56km²に及んでいる（図3.1.3）。

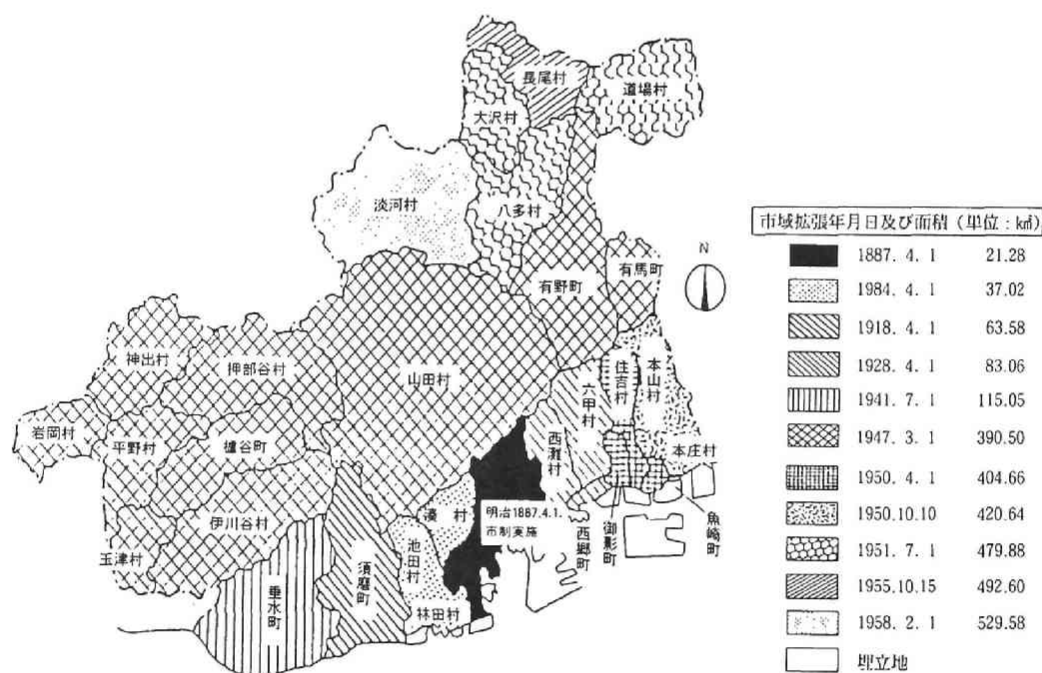


図3.1.3 神戸市域の変遷図

経済は、ケミカルシューズ、清酒、洋家具、真珠、洋菓子産業等を地場産業として、港に集まる人・物・情報を背景に発展してきた。しかし、鉄鋼、造船等これまでの神戸経済を支えてきた基幹産業の比率が低下し、工場の地方分散、中枢管理機能の東京移転等により、市内の生産機能は衰えてきている（表3.1.1）。

同じ関西大都市圏の大阪市や京都市に比して都市としての歴史が浅いことから、資本の蓄積が乏しく、相対的に日本的特色の少ない町となっている。伝統の重みをひきずらない身軽さがあり、人も物も出入りが激しい。市民気質としては、執着心が無く、外人アレルギーも無い。隣に誰が住んでいようとあまり気にならない。暮らしの欧風化指数は高く、合理的、活動的で実利的。外人と日常生活を共にしているが、中国、韓国その他のアジア、アメリカ、イギリス、フランス、ドイツ、オランダ、イタリア、これに神戸土着の文化、四国や播州方面からの文化が加わり、神戸文化は非常に複雑で多面的な重層性を持っている。恵まれた自然環境や美しい街並み、穏やかな瀬戸内海気候、開放的な市民気質等によって誰にでも住みやすいまちといわれている。

表3.1.1 主要製造業の変遷（神戸市）

	1970年		1980年		1990年	
	生産額 (販売額)	市内 割合	生産額 (販売額)	市内 割合	生産額 (販売額)	市内 割合
	億円	%	億円	%	億円	%
食料品・飲料・飼料・たばこ	2,661	24.7	7,295	30.8	7,805	23.7
一般機械	636	5.9	3,437	14.5	6,510	19.8
電気機械	602	5.6	1,677	7.1	4,027	12.2
鉄鋼	2,237	20.8	3,436	14.5	2,640	8.0
ゴム製品	808	7.5	1,761	7.4	2,383	7.2
輸送用機械	2,028	18.8	1,665	7.0	2,253	6.8
（うち船舶関連）	1,703	15.8	829	3.5	996	3.0
貿易						
（輸出金額）	16,169	23.3	42,933	14.6	53,538	12.9
（輸入金額）	7,918	11.6	20,434	6.4	26,161	7.7
	(全国割合)		(全国割合)		(全国割合)	

（出典）工業統計調査，神戸税関「外国貿易年表」

3. 1. 2 都心居住地の現状

(1) 大阪市の都心居住地の現状

大阪の居住地は、近世の都市基盤整備で形成された現在の都心部を中心に、明治時代から大正にかけて産業の近代化と交通網の整備によって同心円状に工業立地・人口集中が進んだ。鉄道による広域交通網は、明治期のうちにほぼ今日の骨格を完成させており、大正期には戦後と比肩するほどに路線が整備されていた。このような交通網の発達は移動時間を短縮させることになり、その結果、市街地は非常なスピードで拡散していった。

戦後の大阪の都市建設は、戦災地の復興をめざしての戦災復興土地区画整理事業によって始められた。一方、以後の人口流入に対処するため、民間による区画整理地域の外周には公的住宅が建設され、さらにその周辺に民間の商業施設や文化住宅・木賃アパート等が建てられた。そして道路、高速鉄道が整備され、自動車が普及するにつれて市街地は拡大され、1965年頃にはおおむね全市域が市街化した。

このような様々な手法により、開発された宅地と、そこに建つ住宅の特性により、多様に異なった特性を持つ居住地が形成されているのが大阪市の特徴である(図3.1.4)。

東成区から生野区、阿倍野区、西成区にいたるベルト地帯には多くの長屋が分布している。これは上町台地の斜面にあたる部分である。長屋地区は必ずしも未整備地区に特化しているのではなく、基盤整備地区にも広く分布している。

西成区、港区、淀川区、旭区の住工混在地域には木賃アパートが多く立地している。また、職住近接、工場併用住宅等の需要を背景に、ミニ開発による戸建住宅もこの住工混在地区を中心に広く分布している。

一方、淀川区から北区、西区にかけては、職住の近接性、生活の利便性という都市居住の魅力を生かした都心周辺立地型のマンションが多い。

また周辺部では、比較的低価格のマンションが、東区、南区、北区ではビジネス型マンションが供給されている。

周辺部には公共住宅が多く、住宅建設の進行と同時に、公共公益施設も整備され、民間開発と結びついて核を形成している。

しかし、大阪市は京都市や神戸市に比して市域が狭いことから、市内であれば都心居住のメリットを享受できる反面、問題点もある程度共通体験せざるを得ないような面がある。大阪市の都心の中心は、キタの梅田、ミナミの難波という2つのターミナルをつなぐ御堂筋が南北の軸となっており、ここに商業・業務地区が形成されている（図3.1.5）。近年、大

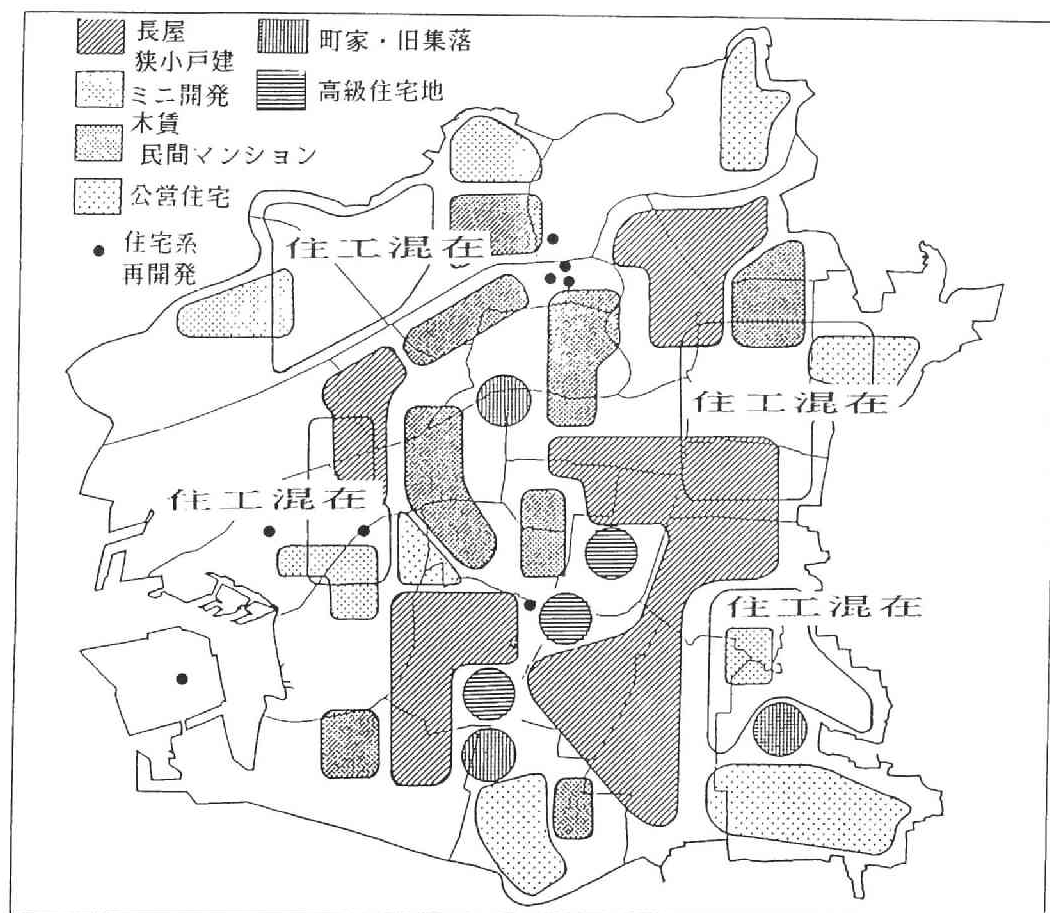


図3.1.4 大阪市の居住地構造

阪城の北にOBP（大阪ビジネスパーク）がつくられ、副都心として機能している。これらの地区には居住機能はほとんど混在していないが、その周辺には、広範に職住の混在がみられる。

大阪市の都心居住問題は3都市の中では最も東京に近いといえる。1965年より人口減少が続き、1983年以降若干人口の下げ止まり減少が見られたものの、近年の地価高騰で、さまざまな人口定着誘導施策にもかかわらず、都心部での住宅立地はまた一段と困難となってきた。都心部での人口定着が進まない要因の1つには、施設環境等を含む居住環境の問題がある。選択的都心居住に対応できる居住関連産業が十分発達しておらず、日常生活に必要な基本的施設も減少している。都心居住は都心の魅力と共に、そこでの生活を支える基本的な条件が整っていなければ成立しない。住宅供給だけでなく、施設やサービスのネットワークの中で居住問題を検討する必要がある。

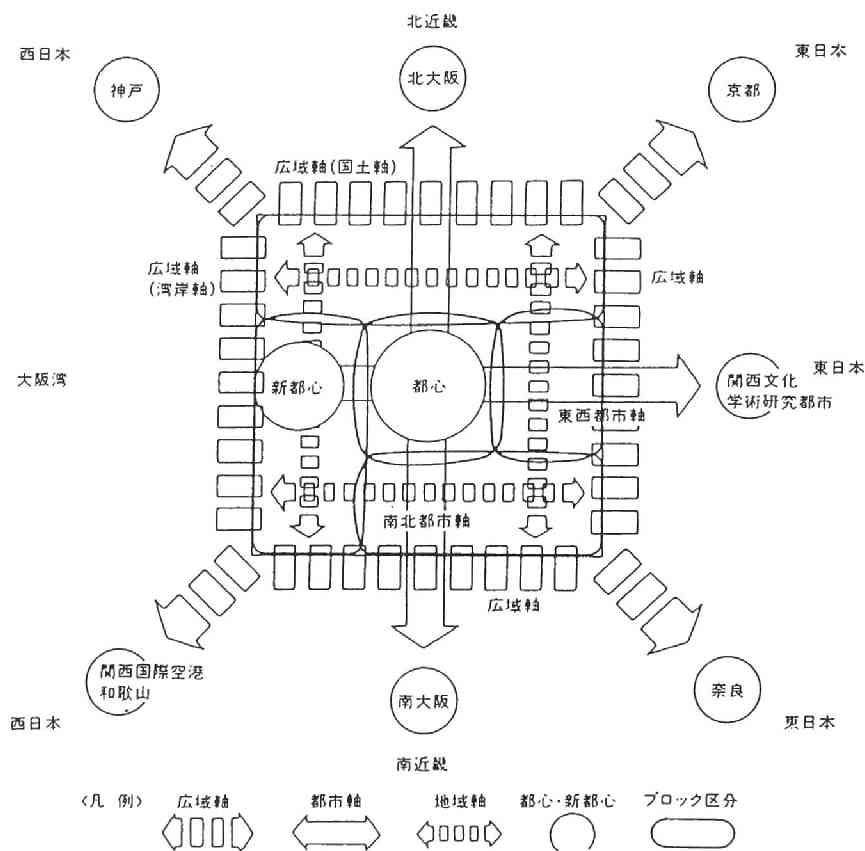


図3.1.5 大阪市の都市構造概念図

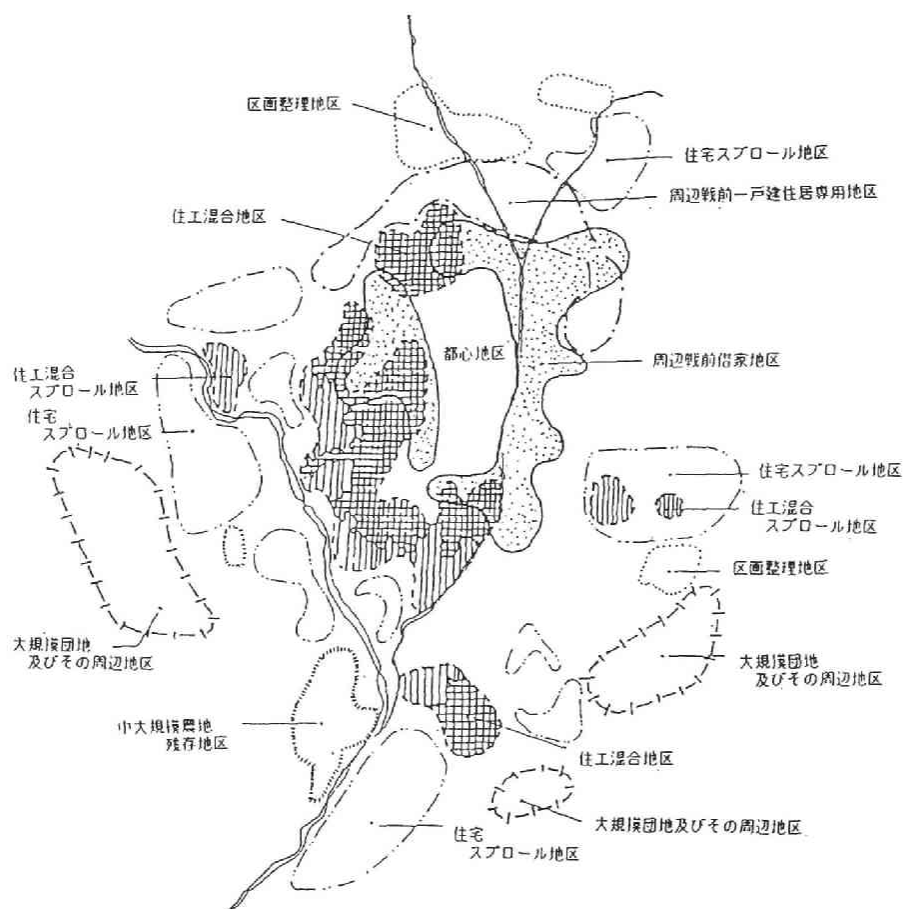
(2) 京都市の都心居住地の現状

京都市における居住地は、住宅の型と環境の質によって図3. 1. 6のように区分することかできるといわれている⁸⁾。

「京都市基本計画」や「京都市住宅審議会答申」において、商業・業務機能と住機能の共存する混在型都市構成を実現し、都心定住を推進する方向がうちだされていた⁷⁾こともあって、現在の京都市では四条烏丸を中心に業務施設が、四条河原町を中心に商業施設が立地しているが、都心部にも多くの住宅が存在する。とりわけ、伝統産業の集積地区では、職住が共存する小地域が連坦し、伝統的な近隣施設も残されている。こうした地域では、戦前建設された低層併用住宅の割合が高いが、近年、低層市街地の地上げとマンション建設が急増し、各地で建築紛争が起こっている⁸⁾。

この背景には、もちろん東京圏の地価高騰と不動産ブームがあるが、京都の伝統産業従事者の減少も要因の一つと考えられる。都心の産業機能について論じた二場邦彦⁹⁾は、「伝統産業業務は、大部分が社会的な分業体制をとっており、細かく分割された加工工程を専門業者がそれぞれに担当し、それを企画機能を持つ生産者または問屋が統括する。したがって、加工業者は統括機能を持つ問屋等の近くに立地することで営業上の便宜が得られ、また家族労働力を主体に住居の一部を作業場にあてるという加工業者の小規模性が都心での立地を容易にしている」としているが、近年は、伝統産業そのものの不振がその従業者の居住活力を衰退させている。活力の低い部分ほど地上げされやすく、また、用途転換の必然性は高いといえるが、低層の併用住宅地では商業・業務床の需要は少なく、結局マンションしか立地しないことになる。用途地域上、商業地域に指定されているので、高層住宅の建設が可能であるうえ、近年、建物の高さ制限が緩和されたため、周辺トラブルが必至となるが、土地の担保価値が低下するなどの理由から、容積率を下げることも容易ではない。また、マンション居住者のマナーや駐車場問題、投機目的の購入者が多いことによる空き家問題等、

新・旧住民のライフスタイルの違いによる新たな居住問題が発生している。



出典 「京都市における住宅のあり方について」1980 京都市住宅審議会答申

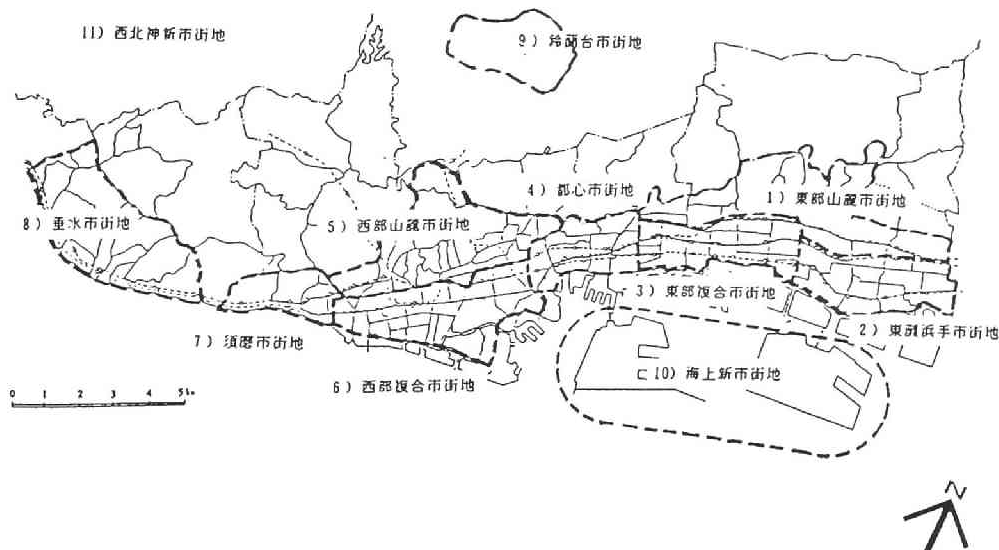
図3.1.6 京都市の居住地類型概念図

(3) 神戸市の都心居住地の現状

神戸市の市域は、東西に長くのび、臨海部の港湾・工業地帯、平野部の住・商・工複合地帯、山麓部の住宅地帯の3層により構成されている(図3.1.7)。

神戸市では長屋地区の衰退と高齢化等、いわゆるインナーシティ問題が存在するが、人口の約8割が、東西約30km、南北約3kmの既成市街地に居住しており、市域の人口はさらに増加傾向にある。都心居住の歴史は必ずしも長くないが、新しい交通機関が通じたニュータウンや埋め立て地（ポートアイランド、六甲アイランド）等の新市街地が新しい住宅地としての魅力を高めている。

神戸市の都心は、三宮を中心とした商業・娯楽機能に優れた市街地である。1965年以降になって、神戸市市役所など主要施設の立地によって本格的に発展しはじめ、三宮市街地改造事業の実施によって「さんプラザ」「センタープラザ」等の再開発ビルが建設され、同地区南では防災建築街区造成事業として民間主体の高層不燃化が図られるなど、都心としての機能を飛躍的に高めた。また、1967年には、地下街「さんチカ」「センタープラザ」の地下街等とあわせて一大ショッピングセンター街を形成することになった。現在は、中心業務・商業機能が集中し、濃密な都市活動が展開されているが、ここでは狭い意味での都心居住はあまり見られない。



むしろ、商業・業務床の需要が相対的に小さいことの方が都市経営上は問題があるといわれている。1989年12月に出された『神戸市インナーシティ総合整備基本計画』においても、「都心地域は、東西方向の商業軸（三宮駅～神戸駅）と、東北方向の中央都市軸（大倉山～ハーバーランド）によるH型の骨格を中心に、形成されており、特に三宮駅・元町駅周辺には、商業・業務・文化・行政機能等の中枢都市機能が集積し、神戸都市圏の母都市機能を担ってきたが、広域的・国際的な情報・中枢管理機能の集積は相対的に弱いことから、都心地域を中心に、これらの立地吸引力を高め、一層の高次機能の集積を図ることが重要である」ことが指摘されている。

三宮に隣接するポートアイランドには、大量の住宅と共に都心的な施設が数多く新規建設されており、副都心的な機能がみいだせる。ここでは都心の既成市街地と郊外の新市街地という図式があてはまらず、新市街地の中で都心居住的な生活が実現されている。もっとも、ニュータウンや埋め立て地の建設と、都心部既成市街地の再開発の関係調整は、今後の住宅供給や居住問題を考えるうえで重要な課題となると考えられる。

3. 1. 3 居住関連施設・サービスの立地

都市生活の魅力は、都市の中に様々な施設が整い、多様なサービスや物、空間を享受できるところにある。都市居住者にとって、これらの施設は居住環境そのものであり、施設の集積は、そこに集まる人々の選択性や利便性を高めるとともに、多様な情報の提供を促進している。とりわけ都心は、各種施設の集積が進み、物や情報が溢れ、そこを活動の拠点とする者にとっては非常に利便性の高い魅力的な場所となっている。しかし、その集積は、都心に住む者に必要な施設やサービスとは必ずしも一致するものではない。

近年、都心居住に関する議論が活発になってきた背景の一つに、都心地域における居住関連施設の減少に伴う居住環境の悪化が挙げられる。

そこで、本節では、生活に密着した居住関連施設の充足状況について考察することとした。方法としては、京都市・大阪市・神戸市の3都市について国勢調査や事業所統計、商業統計など各種統計書を用いて行政区別分析を行なった。

都心区については、一般には「CBDとその周辺」であること、および、昼夜間人口比率が高く業務床の供給が多いことを条件として、京都市は、上京区・中京区・下京区・東山区が、大阪市は、旧北区・旧南区・旧東区・西区・天王寺区が、神戸市は、中央区があげられるが、本論では、生活関連施設の立地特性から都心区を独自に定義し、上記都心区との違いについても検討することとした。また更に、都心の居住地としての立地特性を検討するために代表的な都心区について日常生活に密接に関わる飲食料品店の立地特性を住宅地図を用いて分析するとともに、生活関連施設の施設数、規模の経年変化を行政区別に分析すること等を通して都心区の居住地としての特性を比較検討した。

(1) 施設立地からみた都心区の特性

3都市の区別特性を、そこに立地し、日常的に必要なあるいは非日常的で選択的な性質を持つ6施設（食料品店、クリーニング店、医療施設、飲食店、興行場、衣服身の回り品店）の1988年の実数をもとにして各施設毎に3都市全区の平均値を出し、それを指標として分析したのが図3.1.8である。

際立った特性を示しているのは京都市中京区、大阪市旧北区、旧南区、旧東区、神戸市中央区で、前述の都心区に重なってくるが、その特徴として選択性の高い医療施設、飲食店、興行場、衣服身の回り品店の施設数が平均を大きく上回っていることがあげられる。これらの区は、商業・娯楽の中心としての都心区ということができ、そこを訪れる人々にとっては非

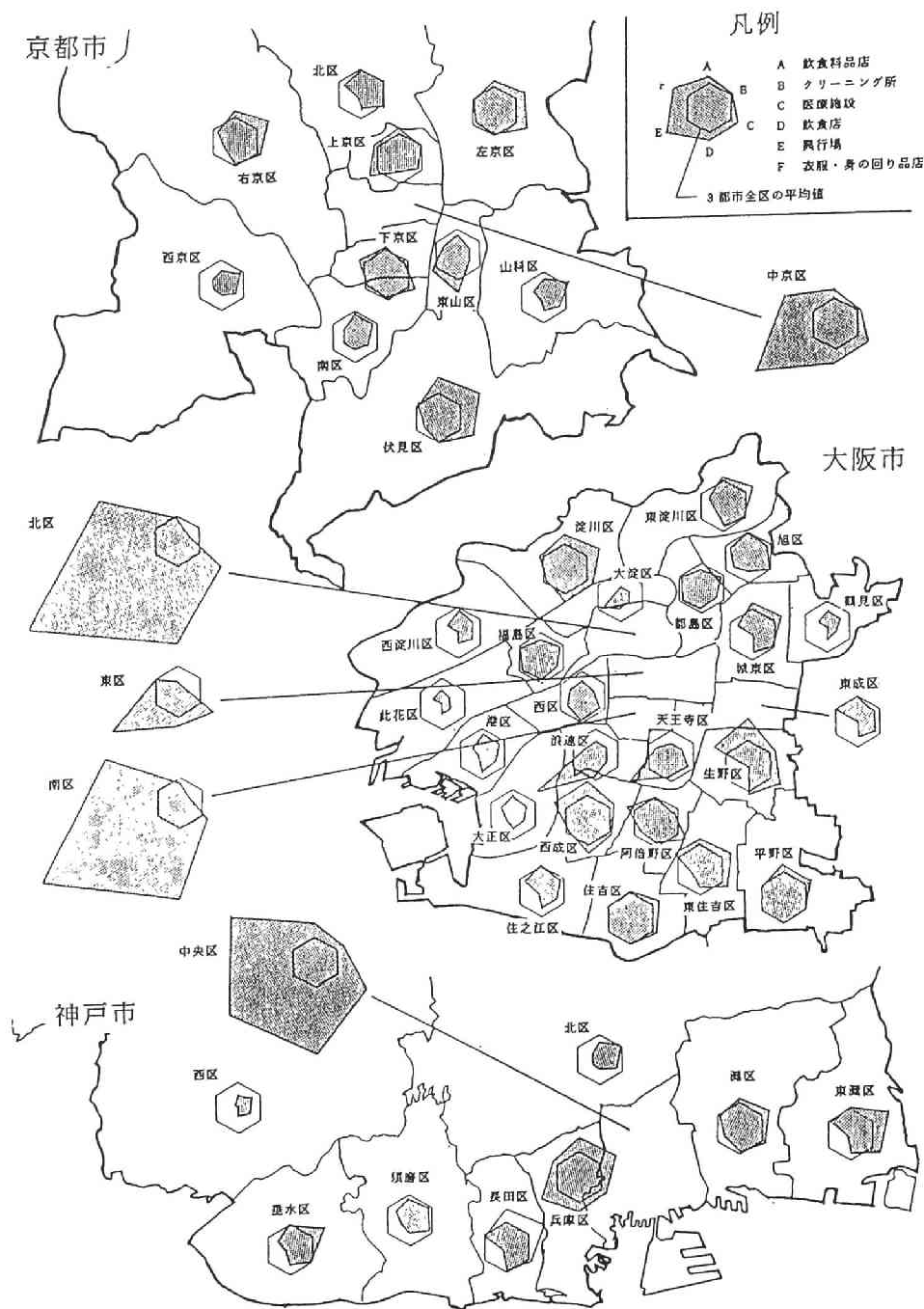


図3.1.8 施設立地からみた行政区の特性

常に魅力的な地域である。また、これら都心区を取りまく周辺区では、食料品店、クリーニング店といった日常生活に強く結びついた施設が平均よりも若干多くみられる。これらより、都心区は選択性の高い施設のみならず、日常的な施設も含む各種施設が揃い、利便性が非常に高い地域であると言える。また、大阪市旧北区や旧南区では、食料品店、クリーニング店で施設数が平均を下回っているが、その値は周辺区においてもみられる程度の差であり、日常生活の利便性が極端に悪いとは言えない。

大阪市東区は、業務地として特化した地域であり、ここで居住するには飲食料品店やクリーニング店等、日常生活に必要な施設が区内に不足している。また、大阪市西区は、地理的には都心であるが、施設の立地を通してみると、旧北区・旧南区・旧東区等、他の都心区のような商業・娯楽中心としての特徴がみられない。これは、西区に大きなターミナルがなく、来街者や通過旅客が少ないこと、および業務地域としての性格が大きく影響しているも考えられる。

以上のことから、生活関連施設の立地特性からみた都心区は、CBDとその周辺として規定される都心区の中で、商業・娯楽中心としての特性を強く持っていることが明らかになった。

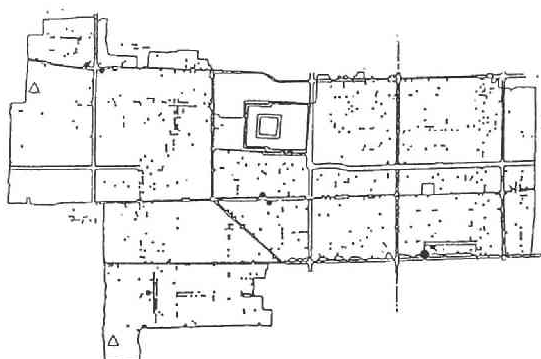
（２）都心区の飲食料品店立地

３都市の都心区における日常利便性について検討するため、各都市の都心区の代表として京都市は中京区、大阪市は中央区、神戸市は中央区を取り上げ、日常生活に密接に結び付いた飲食料品店について、住宅地図を用いて立地分析を行なった（図３．１．９）。

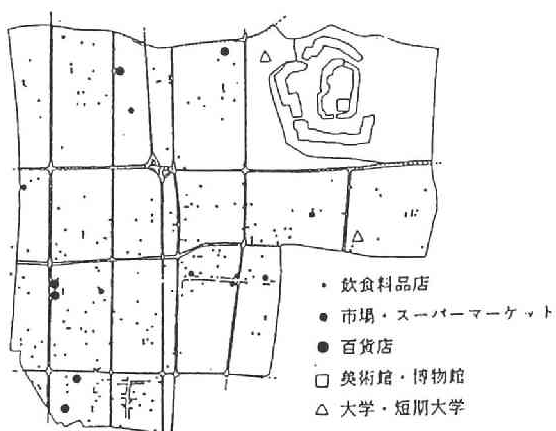
ここでいう飲食料品店とは、日本標準産業分類において中分類５５飲食料品小売業および中分類５３各種商品小売業にあたる小売店舗のことである。

戦災を免れた京都市中京区では、近年まで大規模小売店の出店が規制さ

京都市中京区



大阪市中央区



神戸市中央区

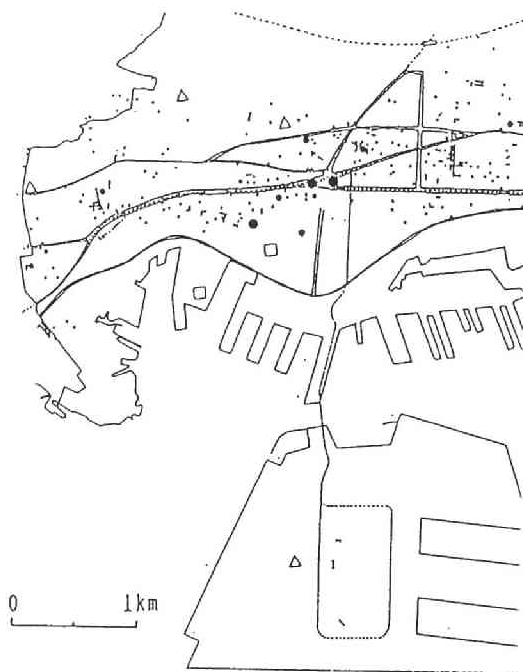


図3. 1. 9 都心区の飲食料品店立地

れていたこともあって、各種商品小売業等の大型店舗が少ないが、個人商店を中心とする小規模飲食料品店が現在も数多く残っており、三条通り商店街や錦市場を核として区内に比較的均一に分布していることから、日常的な利便性は高いと考えられる。また、百貨店は区内に1店舗存在するだけであるが、四条通りをはさんで隣接区に3店舗があり、選択性の高い身の回り品を扱う専門店と共に区の南部に集中している。従って、中京区においては、日常品から身の回り品までを近隣内で揃えることができ、非常に利便性の高い生活が可能であると考えられる。

一方、大阪市中心部では、官公庁や企業の本社・支社が集中する中心部のオフィス街において飲食料品店が少なくなっているものの、百貨店が大阪の2大ターミナルの一つである難波駅周辺の店舗を含む6店舗が区内に立地し、区の南部には黒門市場、空堀商店街を中心に小規模飲食料品店が数多く分布している。繁華街として名高い心齋橋筋商店街は、選択性の高い身の回り品を扱う商店で構成されており、日常生活に密着した飲食料品店は少なく、広域商圈のもとに成立する都心独特の専門店街の様相を呈している。

神戸市中心部では、南部の港湾地帯やポートアイランドおよび北側の六甲山系を除き市街地が帯状に東西に広がっており、飲食料品店もこの地帯に立地している。地理的中心の三宮は、JRをはじめとして、阪急、阪神、地下鉄、ポートライナー等の5鉄道が乗り入れ大ターミナルとして機能しており、駅周辺には3つの百貨店とともに三宮センター街、サンチカを中心とした豊富な商業集積があり、商業中心としての都心の姿を示している。また、区内の鉄道各駅周辺には商店街や市場、飲食料品店の集積が見られ、日常的な利便性も高いと考えられる。

以上、京都市の都心区（中京区）では、飲食料品店が数多く均一に分布しているのに対し、大阪市や神戸市の都心区（いずれも中央区）では飲食料品店が偏在していることがわかった。しかしながら、個別に各区を見て

みると、飲食料品店の空洞地帯は業務特化地域や港湾地帯等であり、その他の市街地すなわち住宅がある程度混在しているところにはほぼ一様に飲食料品店が分布していると見ることができ、3都市の都心区の日常的利便性はさほど低いと言える。また、商品の選択性についても都心区においては大型のスーパーマーケットこそ少ないものの、百貨店の食品売り場や専門家を簡便に利用することができることから、優れているといえることができる。

(3) 居住関連施設の推移

施設の利用を通してみた都心区的生活環境の変化を明らかにするために、日常生活に関わる施設の代表として小売業施設、飲食料品店、美容所、理

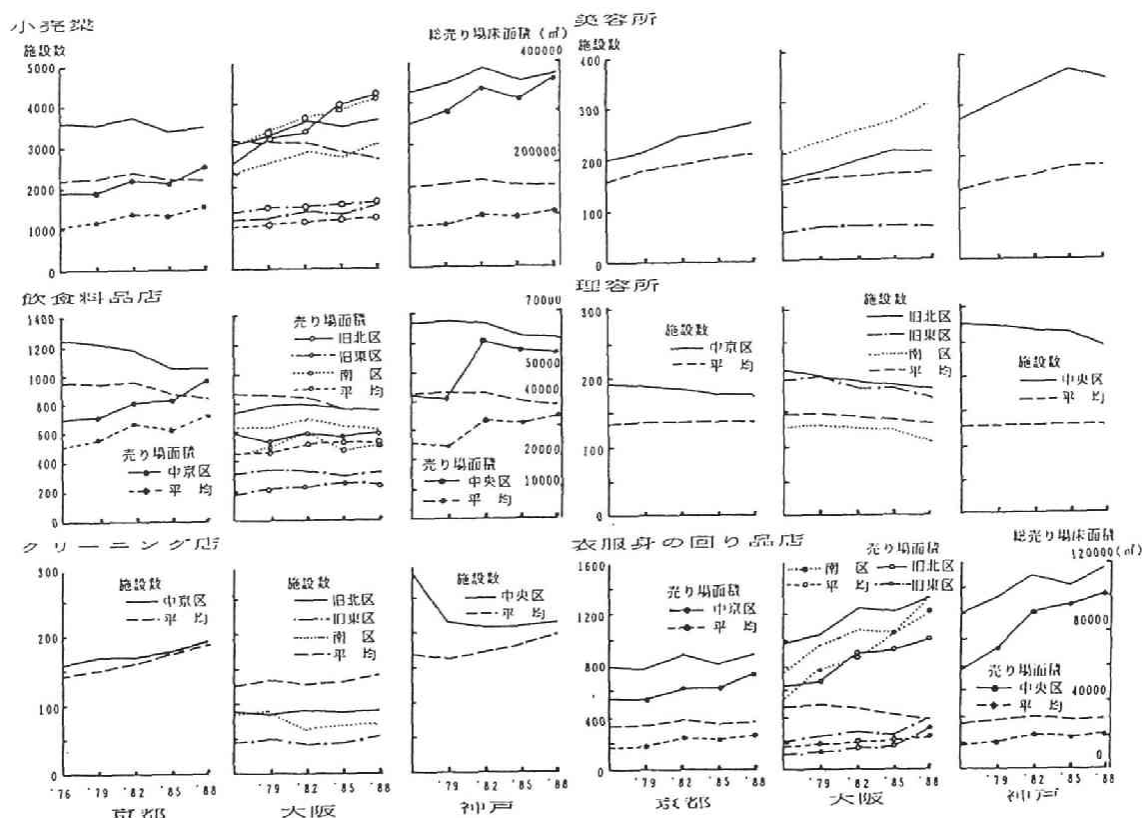


図3.1.10 生活関連施設の施設数および売り場面積の推移

容所、クリーニング店、そして選択性が高い施設の代表として衣服身の回り品店を取り上げ、施設数と総床面積の経年変化を3年の代表的な都心区（京都市中京区、大阪市旧北区・旧東区・旧南区、神戸市中央区）および都市別平均を通して分析した（図3.1.10）。

小売業全体の施設数は、減少あるいは現状維持の傾向を示しているが、総売り場面積は増加してきており、個々の店舗が大型化していることがわかる。また、大阪市、神戸市の都心区では、施設数も増加しており、都心の商業地としての位置付けが強まってきている。京都市の都心区では、総売り場面積が増加しているにもかかわらず施設数が若干減少傾向を示しており、都心においては、施設数の減少を施設規模の拡大で対応していると言える。日常生活に不可欠な飲食料品店は、全体として減少傾向を示しているが、都心区での減り方が他に比べて際立ったものにはなっていない。商店数は、大阪市を除き京都市、神戸市の都心区で各々の都市の平均施設数を上回っており、これらの都市では都心が日常の飲食料品購入の場としての役割も持つことがわかる。3都市とも飲食料品店の総売り場面積は増加しており、一店当たりの施設規模が拡大してきていることがうかがえる。

理容所・美容所に関しては、理容所が3都市共に減少しているのに対し、美容所は全体でみると増加傾向にある。大阪市旧東区では業務地域であることを反映して理容所が多いものの美容所は少ない。逆に大阪市旧南区では理容所が少なく美容所が多い。これらの施設は、日常生活に深く結びつき、住宅地立地が基本であるが、それに加えて理容所が職場に近接した業務地域、美容所が繁華街に立地する傾向にあることを示している。このような理容所・美容所の施設の増減の原因について、大阪府理容衛生環境組合は、利用者側の利用回数の変化と事業所側の後継者不足をあげている。

クリーニング店は、全体として増加傾向を示しており、大阪市を除く京都市・神戸市では都心区において平均よりも多く存在している。クリーニング店の神戸市中央区での減少時期は、人口の減少時期に重なっており、

クリーニング店の成立条件は、人口即ち居住と深く結びついていると考えられる。このことから京都市・神戸市の都心区が居住地としても充分機能している一方、大阪市の都心は、旧北区・旧東区・旧南区において平均値を下回っており、居住地としての特性が弱いことがわかる。

一方、選択性の高い衣服身の回り品小売店については、3都市の都心区で増加しているが、その傾向は商業中心としての大阪市旧北区・旧南区、神戸市中央区で著しく、一般の区との差は拡大傾向にある。京都市中京区ではそれほど強い増加傾向を示していないが、中京区での施設数は平均値の倍以上あり、選択性の高い買い回り品店の商業集積地として機能している。

以上、関西3大都市の都心区を、飲食料品店等の日常的な施設の立地特性からみると、おのおの異なった傾向を示している。商業・業務機能に優れた大阪市の都心、商業・業務機能に加えて利便的な居住地としての機能をあわせもつ京都の都心、両者の中間的な特性を示す神戸市の都心の姿が明らかになった。施設の数だけからみると、大阪市の都心は決して住みやすい地域ではないが、施設の質や形態に着目すると住みにくいとはいえない。例えば、飲食料品店は、数のうえでは減少してきているが、施設規模の拡大や百貨店やスーパーマーケット、コンビニエンスストアといった異なる業態の施設によって需要が満たされている。その一方で、居住者の減少した都心部の市場では顧客対象を近隣住民から周辺で働くビジネスマンやOLに変えて施設の存続を図っているところもある等、都心の生活関連施設は内容的に大きく変化してきている。これらの施設が持つ利便性と施設の集積によって生じる選択性を都心では容易に享受することができ、そのことが都心居住の魅力の一つであるが、大阪市、神戸市ではその集積が顕著である。

(4) まとめ

日常生活に関わる施設の立地特性から関西3大都市の行政区別特性を分析すると、商業・娯楽の中心として位置づけられる都心像が明らかになった。この都心は、行政側がCBDや昼夜間人口比から規定する行政管理業務中心としての都心に重なってはいるが、一致してはいない。京都市中京区、大阪市旧北区・旧南区、神戸市中央区は都心のこの両側面を兼ね備えており、大阪市旧東区は、行政管理業務に特化している。

京都市、大阪市、神戸市の都心は、それぞれ広範な商圈をもとに成立する選択性の高い都市的な施設とともに、日常生活に深く結びついた基本的な施設についても整っており、多様な施設の利用が可能である。日常的に利用する施設の代表としての飲食料品店の都心区における分布は、概ね一様で徒歩圏内にあり、居住者にとっては利便性が高い。その数は周辺区に比べて劣ってはいるが、業態の異なる百貨店の食料品売り場や専門店で代用していることもあるようで、多様な選択が可能である。このことは、都心居住者からのヒアリング調査でも明らかになっており、百貨店の食料品売り場を市場がわりに日常的に利用している事例が報告されている。

各々の施設数についてみると、小売施設全体としては都心部で増加しているものの、日常生活に不可欠な飲食料品店は減少している。しかしながら、総売り場面積は増加しており、施設規模の拡大が読み取れる。都心における施設の変化は、規模の拡大の他に業態の変容も認められるが、利用者側にとって利便性が向上しているかどうかは明らかではない。以上、生活に関わる施設から都心を概観すると、都心には選択性の強い都市的な施設の他に日常生活に深く関わる基本的な施設も揃っており、これらの施設の利点を享受することによって、自由に自分のライフスタイルにあった生活を営むことが可能である。しかしながら、この基本的な施設は居住人口の減少に伴って減少してきている。事態の静観は、ますますその傾向を強め、都心の居住地として機能を衰退させてしまうと考えられる。都心居

住を進めていくためには、都市的施設だけでなく、基本的な施設も含めた生活関連施設の総合的な整備への積極的取り組みが必要であるとする。

<注・参考文献>

- 1) 大阪市都市整備局 「大阪市の住宅政策」 1991
大阪市総合計画局 「都市計画概要」 1970
大阪市都市住宅史編集委員会編 「大阪都市住宅史」 1989
京都市都市計画局 「京都の都市計画」 1991
京都市住宅局 「新しい都市住宅等の調査研究報告書一定住環境を支えるハウジングの実現」 1984
京都市住宅審議会答申 「京都市における住宅のあり方について」 1980
京都市企画調整局活性化推進室計画課 「健康都市・京都の姿」
京都市健康都市構想中間報告 1991
神戸市都市計画局 「神戸の都市計画」 1991
神戸市 「神戸の区画整理」 1991
神戸市広報課 「こうべ」 1992 3 No.233
神戸市企画調整局 「神戸市インナーシティ総合整備基本計画」 1989
日本都市問題会議関西会議編 「都市の魅力」 都市文化社 1989

梅棹忠夫 「日本三都論」 角川選書 1987
その他
- 2) 木内信蔵 「都市地理学原理」 古今書院 1929
- 3) 周辺市町村とは、設定時の国勢調査において当該市町村の常住人口に対する中心市への通勤者（15才以上就業者）及び通学者（15才以上）の割合が1.5%以上であり、かつ中心市と接続している市町村を言う。また、この基準に該当しない市町村でも、中心市又は上記の基準に該当する市町村に囲まれている場合には周辺市町村とする。
大友篤「統計としての都市圏」『統計局研究彙報』1964
- 4) 国土庁 「平成2年度京阪神大都市地域プロジェクト推進調査報告」 1991
- 5) 千本格子を伴った繊細で落ち着いたデザインの町家。近世の大坂や京都の町家は、中2階と1階の外壁が同一面をなしていたが、江戸の人はこれを大坂建と呼んでいた。江戸ではこの大坂建は火事の際に人足の足掛りが悪いとされ、2階の底上は1階より半間後退した構造を持っていた。

-
- 6) 「京都市における住宅のあり方について」 京都市住宅審議会答申
1980 11
- 7) 都心地域の計画の基調は、都心定住を推進する立場から定住環境を支えるハウジングの実現にあるとし、具体的な内容として次の2点をあげている。
- ①地域社会空間の伝統的秩序を現代に継承し、地域の新しい共同秩序づくりを支援すること
 - ②住宅ストック改善や新規供給について、住宅供給主体の役割分担や誘導を行なう
- 8) 「中高層住宅供給に伴う建築紛争に関する研究」 日本建築学会大会
学術講演梗概集 1989 10
- 9) 二場邦彦 「都市の産業機能」都市研究・京都No.4 1991 10

3. 2 関西大都市圏における 都心居住の動向

本節では、既存統計資料を用いて大阪市、京都市、神戸市の都心居住構造の違いを明らかにするとともに、あらたに都心に居住しようとする人々にとって重要な意味を持つようになってきた中高層集合住宅について、その供給動向と物的特性を検討する。

3. 2. 1 統計データによる3都心比較

各都市における都心地域を「CBDとその周辺」であること、および昼夜間人口比率が高く業務床の供給が多いことを条件として、大阪市は北区、中央区、西区の3区、神戸市は中央区、京都市は上京区、中京区、下京区の3区とし、人口、住宅、生活関連施設の側面から都心居住の概要について考察した。主なデータソースは、国勢調査（1985年）住宅統計調査（1983年）であるが、一部、1988年の住宅統計調査ならびに住宅需要実態調査で補足検討している。

（1）人口構成、世帯構成、職業比率

1）人口・世帯数

3都市全ての都心区において人口が減少している。周辺区については、大阪市において人口減少が続き市全体の人口が減少して地盤沈下が進行しているが、京都市と神戸市では増加傾向にあり、市全体としては増加している（図3.2.1）。その後も含め各都市をより詳細にみると、次のようなことがいえる。

戦後、110万人だった大阪市の人口は、経済復興、高度成長を経て1965年には316万人に達した。しかしそれ以降は減少を続け、1980年には265万人と、15年間に約50万という大幅な減少をみている

(図3.2.2)が、この人口減少は、出生と死亡の差である自然増の低下(表3.2.1)と近畿圏内への大幅な転出超過によるものであった。1983年から1987年の間には、都心および都心周辺部において人口の増加が見られる等、回復傾向を示したが、急激な地価高騰により1988年以降再び減少に転じている。1990年10月の国勢調査によると、大阪市の人口は262万4千人となっており、5年前の調査と比べて1万2千人、0.5%減少している。

一方、世帯数は、人口減少の見られる1965以降も増加し続け、1970年で約84万9千世帯、1990年には約98万7千世帯となっている。平均世帯人員は、世帯分離や準世帯の普通世帯化等により低下し、1世帯当たり人員は1985年で2.77人、1990年には2.57人となっている(表3.2.2)。

京都市の人口は、約148万人を数えた1985年度まで増加傾向にあったが、1990年には約146万人となり、戦後はじめての人口減少を経験した(図3.2.3)。これは、主として転出超過によるものである(表3.2.3)。

神戸市の人口は、戦後一貫して増え続けており、1985年度の国勢調査時点では、約141万人となっている。人口動態を見ると、1965年頃は年間1万人以上増加していたが、1975年から1980年にかけてはほとんど増加が見られず伸び悩みの状態が続いている。しかし、1980年代になると再び1万人以上の増加が見られるようになっている(表3.2.4)。自然増加数は、1973年をピークに以後減少が続いている。また、社会増加数は、1960年代から1970年頃までマイナス基調であったが、それ以後はプラスに転じている(表3.2.5)。

2) 年齢構成

年齢構成では、各都市とも都心区において周辺区より20才未満の若年層が少なく、60才以上の高齢層が多い。都心区における20才台の人口

の割合はどの都市においても周辺区より高く、都心は定住性の低いといわれる20才代の若年層の居住地として機能している（図3.2.4）。

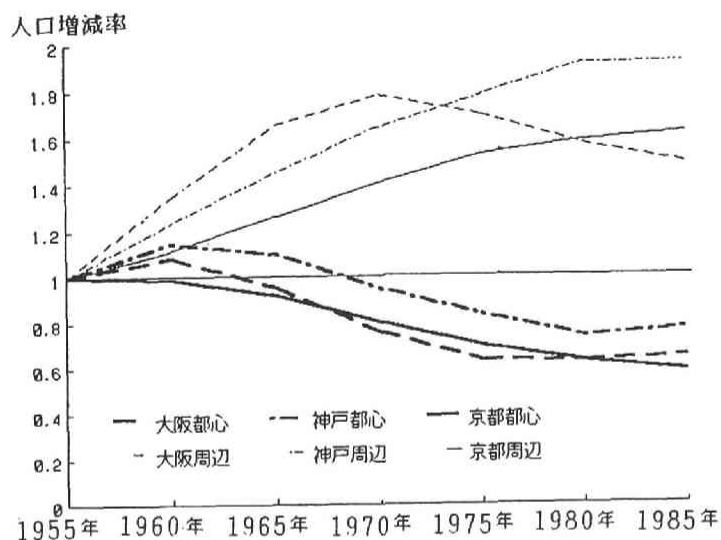


図3.2.1 3都市の人口増減率

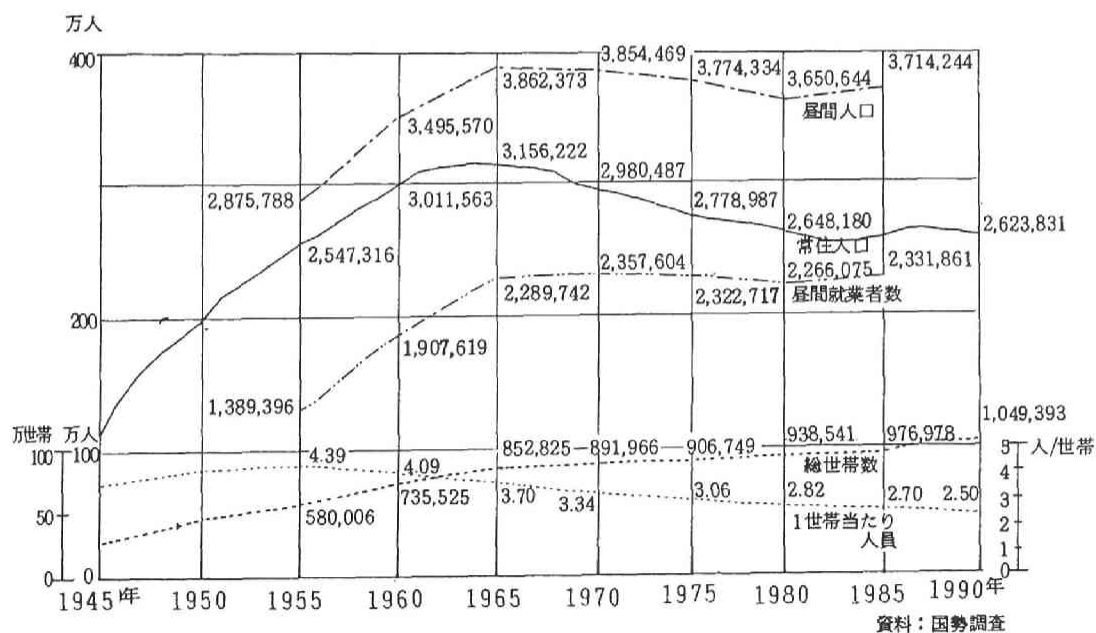


図3.2.2 人口、世帯数および昼間人口の推移（大阪市）

表3.2.1 社会動態および自然動態の推移（大阪市）

単位：人

	転 入	転 出	社会増減	出 生	死 亡	自然増減	人口増減
1960年	366,069	316,464	49,605	47,896	13,414	34,482	84,087
1961	374,583	334,060	40,523	48,842	12,113	36,729	77,252
1962	383,354	365,637	17,717	52,962	12,244	40,718	58,435
1963	383,754	387,713	△ 3,959	53,294	11,809	41,485	37,526
1964	377,055	410,795	△33,739	59,081	12,509	46,572	12,833
1965	369,533	418,782	△49,249	61,934	13,125	48,809	△ 440
1966	351,686	412,137	△60,451	43,888	13,342	30,546	△29,905
1967	340,398	408,488	△68,090	54,134	12,632	41,502	△26,588
1968	337,202	404,188	△66,986	52,507	14,003	38,504	△28,482
1969	339,804	436,870	△97,066	52,785	17,137	35,648	△61,418
1970	317,693	398,556	△80,863	53,052	18,937	34,115	△46,748
1971	285,670	368,537	△82,867	54,791	16,069	38,722	△44,145
1972	264,054	347,478	△83,424	52,930	16,597	36,333	△47,091
1973	257,133	337,386	△80,253	50,058	16,645	33,413	△46,840
1974	234,250	301,346	△67,096	45,528	16,424	29,104	△37,992
1975	214,741	268,881	△54,140	40,901	16,563	24,338	△29,802
1976	200,636	250,734	△50,098	38,115	17,594	20,521	△29,577
1977	203,954	249,457	△45,503	35,782	17,236	18,546	△26,957
1978	196,624	233,213	△36,589	33,575	17,487	16,088	△20,501
1979	201,881	233,787	△31,906	31,883	17,233	14,650	△17,256
1980	184,719	216,753	△32,034	30,573	18,079	12,494	△19,540
1981	180,087	204,199	△24,112	30,191	18,299	11,892	△12,220
1982	181,418	203,629	△22,211	30,065	18,090	11,975	△10,236
1983	184,155	191,643	△ 7,488	30,401	18,477	11,924	4,436
1984	180,483	186,392	△ 5,909	30,403	18,699	11,734	5,825
1985	178,147	183,987	△ 5,750	29,608	18,867	10,741	4,991
1986	182,482	186,411	△ 3,929	29,341	18,756	10,585	6,656
1987	186,646	193,271	△ 6,625	28,702	18,973	9,729	3,104
1988	182,303	195,837	△13,534	28,668	19,374	9,294	△ 4,240
1989	176,441	195,106	△18,665	27,081	19,259	7,822	△10,843
1990	167,038	187,196	△20,158	26,368	19,968	6,400	△13,758
1991	165,699	180,830	△15,131	26,306	20,357	5,949	△ 9,182

注)△印は減少を示す

資料)「住民基本台帳月報」、「外国人登録国籍別年齢別人員調査月報」

表3. 2. 2 世帯人員別世帯数の推移（大阪市）

世帯区分		年次	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990
普通世帯総数			554,777 (100)	688,491 (100)	811,615 (100)	848,920 (100)	874,669 (100)	880,864 (100)	928,209 (100)	986,844 (100)
世帯人員別	1 人	人	25,777 (4.6)	52,618 (7.6)	103,507 (12.8)	142,296 (16.8)	181,555 (20.8)	204,034 (23.2)	241,120 (26.0)	300,414 (30.4)
	2 人	人	83,645 (15.1)	118,788 (17.3)	146,493 (18.0)	153,443 (18.1)	168,760 (19.3)	180,870 (20.5)	206,978 (22.3)	233,434 (23.7)
	3 人	人	101,118 (18.2)	129,841 (18.9)	156,727 (19.3)	162,610 (19.2)	166,992 (19.1)	161,787 (18.4)	168,167 (18.1)	172,681 (17.5)
	4 人	人	103,741 (18.7)	132,440 (19.2)	176,116 (21.7)	204,380 (24.1)	213,482 (24.4)	210,174 (23.9)	197,300 (21.3)	183,531 (18.9)
	5 人	人	90,930 (16.4)	105,332 (15.3)	113,937 (14.0)	108,354 (12.8)	90,635 (10.4)	82,356 (9.3)	82,236 (8.9)	66,584 (6.7)
	6 人	人	65,254 (11.8)	70,269 (10.2)	62,801 (7.7)	50,843 (6.0)	34,862 (4.0)	28,970 (3.3)	23,140 (2.5)	19,908 (2.0)
	7人以上		84,312 (15.2)	79,205 (11.5)	52,034 (6.4)	26,994 (3.2)	18,383 (2.1)	12,673 (1.4)	9,268 (1.0)	7,292 (0.7)
普通世帯人員			2,441,499	2,789,939	2,921,380	2,809,808	2,674,434	2,571,617	2,567,572	2,537,417
1世帯当人員			4.40	4.05	3.60	3.31	3.06	2.92	2.77	2.57

資料：国勢調査

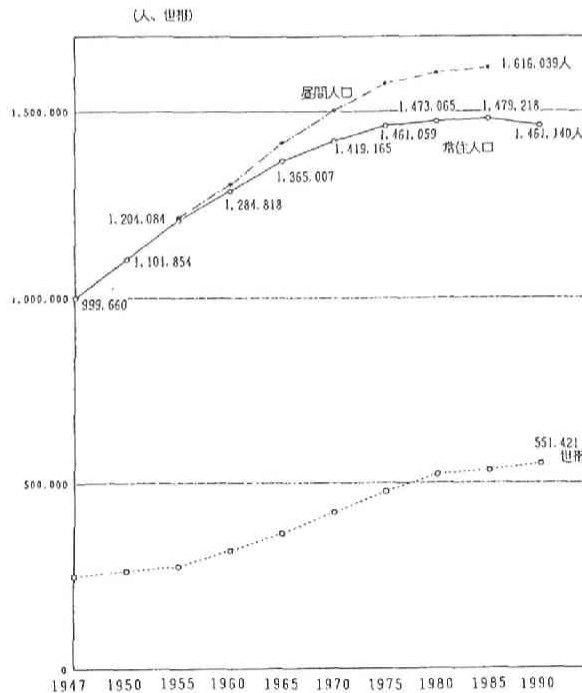


図3. 2. 3 人口・世帯数の推移（京都市）

表3. 2. 3 社会動態および自然動態の推移（京都市）

単位：人

	転 入	転 出	社会増減	出 生	死 亡	自然増減	人口増減
1983年	58,865	61,812	△3,545	16,861	9,425	7,436	3,891
1984	57,815	61,190	△3,381	16,740	9,688	7,052	3,671
1985	56,433	61,317	△4,881	15,619	9,796	5,823	942
1986	56,795	61,877	△5,035	15,602	9,796	5,806	771
1987	56,106	63,490	△7,244	14,775	9,824	4,951	△2,293
1988	55,555	65,052	△9,399	14,624	10,203	4,421	△4,978

注)△印は減少を示す。社会動態の合計値には市内移動による増減を含む。

資料)「住民基本台帳月報」、「外国人登録国籍別年齢別人員調査月報」

表3. 2. 4 人口推移（神戸市）

単位：人

	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990
全 市	981,318	1,113,977	1,216,666	1,288,937	1,360,605	1,367,390	1,410,834
増加数	132,659	102,689	72,271	71,668	6,785	43,444	
灘区	138,214	155,360	168,976	170,791	157,891	142,313	133,745
増加数	17,146	13,616	1,815	△12,900	△15,578	△8,568	
中央区	156,099	178,732	171,835	148,288	130,491	115,329	119,163
増加数	22,633	△6,897	△23,547	△17,797	△15,162	3,834	
兵庫区	181,430	201,406	206,732	188,419	165,868	142,418	130,429
増加数	19,976	5,326	△18,313	△22,551	△23,450	△11,989	
長田区	189,806	202,338	214,345	210,072	185,974	163,949	148,590
増加数	22,697	12,532	12,007	△4,273	△24,098	△22,025	
東灘区	108,464	134,349	155,908	171,125	183,872	183,284	184,734
増加数	25,885	21,559	15,217	12,747	△588	1,450	
北区	32,027	37,168	47,344	81,220	135,691	164,714	177,221
増加数	5,141	10,176	33,876	54,471	29,023	12,507	
須磨区	80,083	93,578	103,509	111,123	125,550	155,683	181,966
増加数	13,495	9,931	7,614	14,427	30,133	26,283	
垂水区	53,821	70,537	105,253	161,366	207,064	212,758	224,212
増加数	16,716	34,716	56,113	45,698	5,694	11,454	
西区	41,414	40,499	42,764	46,533	68,204	86,942	110,774
増加数	△915	2,265	3,769	21,671	18,738	23,832	

資料)総務庁「国勢調査」

表3.2.5 社会動態および自然動態の推移（神戸市） 単位：人

	全 市 人 口	社会増減	自然増減	人口増減
1979年	1,366,031	△ 8,686	9,453	767
1980	1,367,390	△ 5,593	8,366	2,773
1981	1,373,790	760	7,601	8,361
1982	1,380,992	765	8,001	8,766
1983	1,390,734	3,550	8,038	11,588
1984	1,401,104	3,921	7,499	11,420
1985	1,410,834	4,775	6,648	11,423
1986	1,422,922	4,695	6,357	11,052
1987	1,432,462	4,230	5,902	10,132
1988	1,447,547	10,376	5,073	15,449
1989	1,462,106	9,425	4,420	13,845

資料)神戸市企画調整局

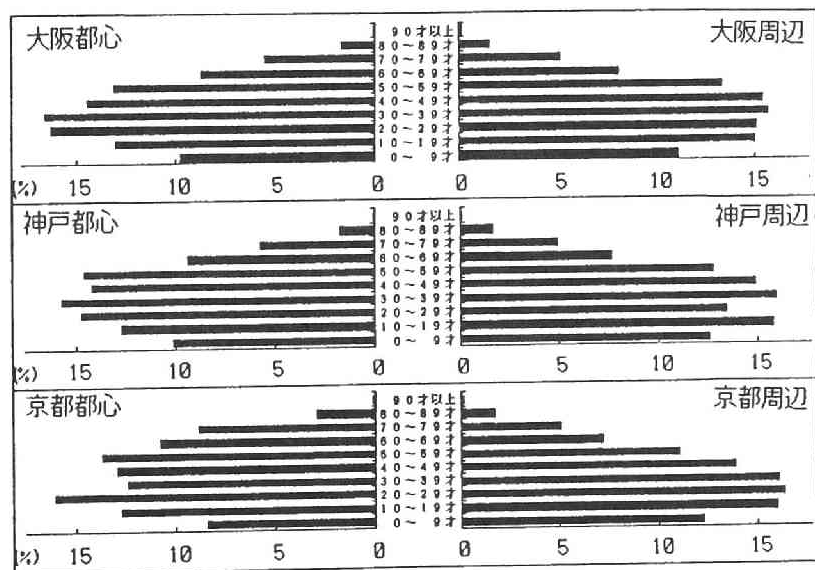


図3.2.4 年齢構成3都市比較（1985年）

大阪市の65才以上の高齢者比率をみると、1985年の国勢調査で、10.3%、1990年には、11.7%となっており（表3.2.6）、人口構成は、比較的若い年齢層が少なく、中高年層の人口が多いのが特徴である。都心6区とも大阪市の平均より高くなっている。

京都市の65才以上の高齢者比率は12大都市の中では最も高く、11.4%であるが、都心区では、上京区16.8%、中京区16.1%、下京区18.0%、東山区17.7%とさらに高い比率になっており、高齢化の進展がより一層著しい（表3.2.7）。

神戸市の65才以上の高齢者比率は、1985年の国勢調査では全市10.1%であるのに対して、中央4区は13.2%となっており、周辺5区（8.2%）より高い。また、単身高齢者世帯も、周辺5区（4.2%）に比して中央5区は9.9%と倍以上になっており、高齢化の進展が著しい（表3.2.8）。

3) 世帯構成

世帯構成については3都市とも都心区において単身世帯が多い。しかし、単身者と同様に生活の外部化が進んでいると考えられる「夫婦のみ」世帯は周辺区の方が多く、DINKSを積極的に実践している例がまだ少ない事を示している。京都都心区では2世帯家族等の複合家族が他の都市よりも高い比率で存在し、世帯構成が多様で、大阪市や神戸市の都心とは異なり、都心に旧来からの住宅地が含まれていることが分かる（図3.2.5）。

大阪市の場合、単身世帯率が、大阪市全体の28.5%に比していずれの都心区も非常に高くなっている。とりわけ繁華街を含む北区や南区（現中央区）ではその傾向が顕著である（表3.2.9）。

表3.2.10は、京都市の世帯構成をみたものであるが、夫婦と子供からなる核家族が主流ではあるが、その構成比は1985年では44.1%であったが、1990年には39.3%に減少している。とりわけ夫婦と6才未満の子供、夫婦と6～17才の子供の世帯、つまり子育て期世帯

表3.2.6 老年人口（65才以上）の推移（大阪市）

項目 \ 年次	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990
A 老 年 人 口 (65歳以上)	人 60,494 (100) 〈1.49〉	人 90,289 (149) 〈1.27〉	人 114,756 (190) 〈1.26〉	人 144,563 (239) 〈1.21〉	人 175,350 (290) 〈1.20〉	人 209,583 (346) 〈1.16〉	人 243,581 (403) 〈1.11〉	人 271,339 (449) 〈1.13〉	人 306,199 (506) 〈1.13〉
B 総 人 口	人 1,956,136	人 2,547,316	人 3,011,563	人 3,156,222	人 2,980,487	人 2,778,987	人 2,648,180	人 2,636,249	人 2,623,801
C 老年人口比率 (A/B×100)	% 3.1 《4.9》	% 3.5 《5.3》	% 3.8 《5.7》	% 4.6 《6.3》	% 5.9 《7.1》	% 7.5 《7.9》	% 9.2 《9.1》	% 10.3 《10.3》	% 11.7 《12.0》

注1 ()内は1950年を100とした場合の値を示す。

資料：国勢調査

注2 < >内は対前回比を示す。

注3 《 》内は全国平均値を示す。

表3.2.7 行政区別年齢構成別人口および対総数比率（京都市）

		1975	1980	1985
総 人 口		1,461,059人	1,473,065人	1,479,218人
老年人口 (65才以上)		129,919	153,107	168,417
老年人口比率		8.9	10.4	11.4
行政 区 別	北区	9.6	11.3	12.6
	上京区	12.5	15.2	16.8
	左京区	9.2	10.8	12.0
	中京区	12.4	15.1	16.6
	東山区	7.9	15.8	17.7
	下京区	12.2	15.7	18.0
	南区	8.1	9.9	10.9
	右京区	7.0	9.2	10.1
	伏見区	6.8	7.5	8.3
	山科区	/	6.5	7.9
	西京区	/	6.6	7.1

資料)各年国勢調査

表3. 2. 8 高齢者世帯比率（神戸市）

単位：人、世帯

	65才以上人口比	単身高齢者世帯	高齢者夫婦世帯
全 市	142,488 [10.1%]	32,035(6.6%)	39,100(8.1%)
灘 区	16,548 [12.4]	4,176(8.0)	4,711(9.4)
中央区	14,184 [11.9]	4,693(9.6)	3,780(7.7)
兵庫区	18,826 [14.4]	6,092(11.8)	5,079(9.9)
長田区	20,598 [13.9]	5,355(10.0)	5,724(10.7)
東灘区	17,400 [9.4]	3,652(5.4)	5,513(8.2)
北 区	13,454 [7.6]	1,786(3.4)	3,222(6.2)
須磨区	15,055 [8.3]	2,661(4.6)	4,111(7.2)
垂水区	17,437 [7.8]	2,900(4.0)	5,640(7.7)
西 区	8,986 [8.1]	720(2.5)	1,320(4.5)

注1)〔〕内の数字は総人口に占める割合

2)（）内の数字は一般世帯数に占める割合

資料)総務庁「1985年国勢調査」

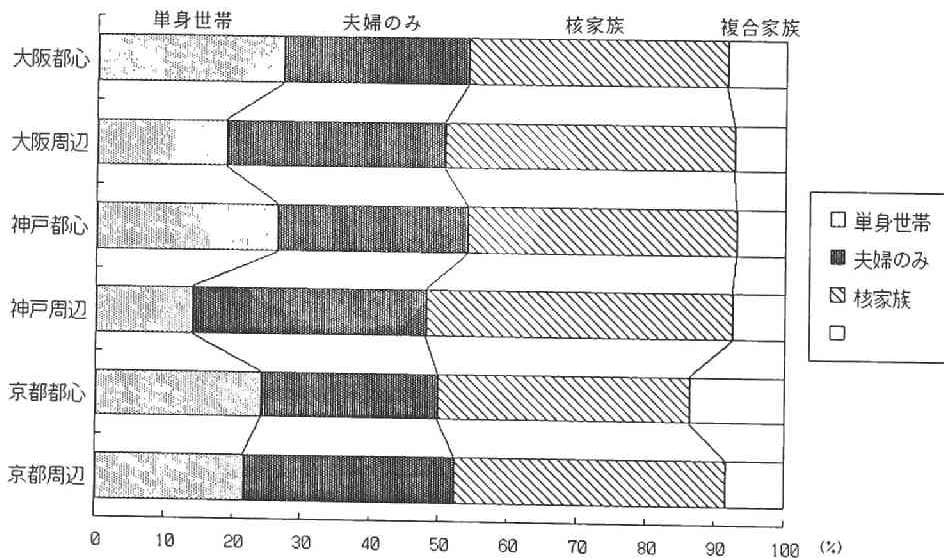


図3. 2. 5 世帯構成3都市比較（1985年）

表3. 2. 9 行政区別世帯構成（大阪市1985年）

単位：％

	核家族世帯率	夫婦のみ	その他	その他の親族世帯率	単独世帯率
大阪市	60.0	15.0	45.6	10.5	28.5
北 区	47.1	13.8	33.3	11.1	40.9
都島区	58.3	15.0	43.3	9.5	31.7
福島区	56.4	15.2	41.2	13.4	29.8
此花区	64.2	14.5	49.7	9.5	26.0
東 区	53.3	16.3	37.1	10.5	35.6
西 区	55.7	14.9	40.9	9.9	33.6
港 区	64.3	14.3	50.0	9.4	26.9
大正区	65.5	13.8	51.7	10.3	23.9
天王寺区	53.3	14.7	38.6	11.5	34.8
南 区	44.1	14.7	29.4	12.1	42.5
浪速区	48.3	16.6	31.8	9.7	41.5
大淀区	55.3	14.8	40.5	33.8	10.4
西淀川区	63.8	14.6	49.2	24.8	11.1
東淀川区	59.9	14.1	44.8	8.4	31.3
東成区	60.6	15.8	44.8	14.5	24.7
生野区	63.8	14.4	48.4	14.8	22.3
旭 区	60.8	15.9	45.0	11.2	27.7
城東区	64.5	15.8	48.7	10.5	24.9
阿倍野区	57.0	15.7	41.3	12.1	30.5
住吉区	59.0	15.5	43.5	8.7	31.9
東住吉区	62.0	16.2	45.8	11.9	25.8
西成区	52.3	16.0	36.3	9.9	37.3
淀川区	56.8	14.7	42.1	9.1	33.7
鶴見区	70.0	14.0	56.0	10.3	19.6
住之江区	70.0	15.2	54.5	8.7	21.2
平野区	73.0	14.0	59.0	9.5	17.2

資料)国勢調査

の減少率大きい。一方、単身世帯は増加しており、その増加率は65才未満で23.7%、65才以上では28.5%と非常に大きくなっている。

神戸市では、中央区を中心とする都心部では3割以上が単身世帯である。

4) 職業比率

職業比率をみると、大阪市都心区では、事務や販売の従事者の比率が高く、都心部に集積するオフィスや物販店の従業者の居住地として都心は機能している。神戸市と京都市の都心区では周辺区より販売やサービス等の従業者が目立ち、都市の産業構造のサービス化に対応して、都心がそれらの従業者の居住地となったことがうかがえる(図3.2.6)。

3.2.2 住宅・住環境事情

(1) 住宅事情

1) 住宅総数

大阪市の住宅総数は、1988年の住宅統計調査によると116万1千戸である。1983年～1988年の5年間に差引き約10万6千戸の既存住宅が、建替え、除去、他用途への変更等により滅失したものと推定され、大幅な住宅の更新が進んでいるが、戦前に建てられたものが11.0%残っている。空き家率も、木造共同住宅等、低質な住宅を中心に年々上昇、1988年には16万戸、13.9%となっている(表3.2.11)。

京都市の住宅総戸数は、1988年の住宅統計調査によると、59万9220戸で、1983年の55万2320戸から4万6900戸増加している。一世帯当たり住宅戸数は1.15戸で、戸数面では充足しているといえる。空き家率も年々上昇し、1988年には11.4%となっている(表3.2.12)。

神戸市の住宅総戸数は、1988年の住宅統計調査によると、55万6790戸で、1983年の51万4800戸から4万1970戸増加し

表3. 2. 10 世帯の類型推移（京都市）

	1983年 主世帯数（構成比）	1988年 主世帯数（構成比）	増減数	増減率
65才未満の単身	98,590 (20.5)	121,990 (23.6)	23,400	23.7
65才以上の単身	18,630 (3.9)	123,940 (4.6)	5,310	28.5
夫婦のみ（世帯主65才未満）	41,870 (8.7)	246,050 (8.9)	4,180	10.0
高齢者夫婦のみ	25,250 (5.2)	26,860 (5.2)	1,610	6.4
夫婦と6才未満の者	34,850 (7.2)	31,480 (6.1)	△ 3,370	△ 9.7
夫婦と6～17才の者	84,620 (17.6)	72,510 (14.0)	△12,110	△14.3
夫婦と18才以上の者	93,130 (19.3)	99,890 (19.3)	6,760	7.3
3世代世帯	21,720 (4.5)	18,670 (3.6)	△ 3,750	△14.0
その他	60,350 (12.5)	60,200 (11.7)	△ 150	△ 0.2
総計	481,630 (100.0)	516,320 (100.0)	34,690	7.2

資料)各年住宅統計調査

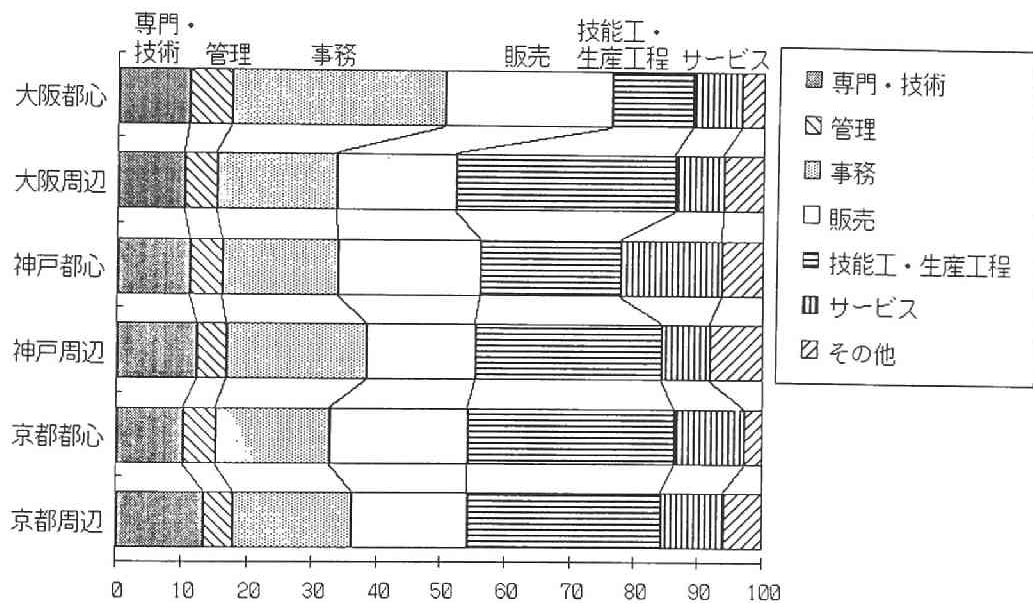


図3. 2. 6 産業別従業者の割合3都市比較（1985年）

表3. 2. 11 総住宅数の推移と建設戸数および減失戸数（大阪市）

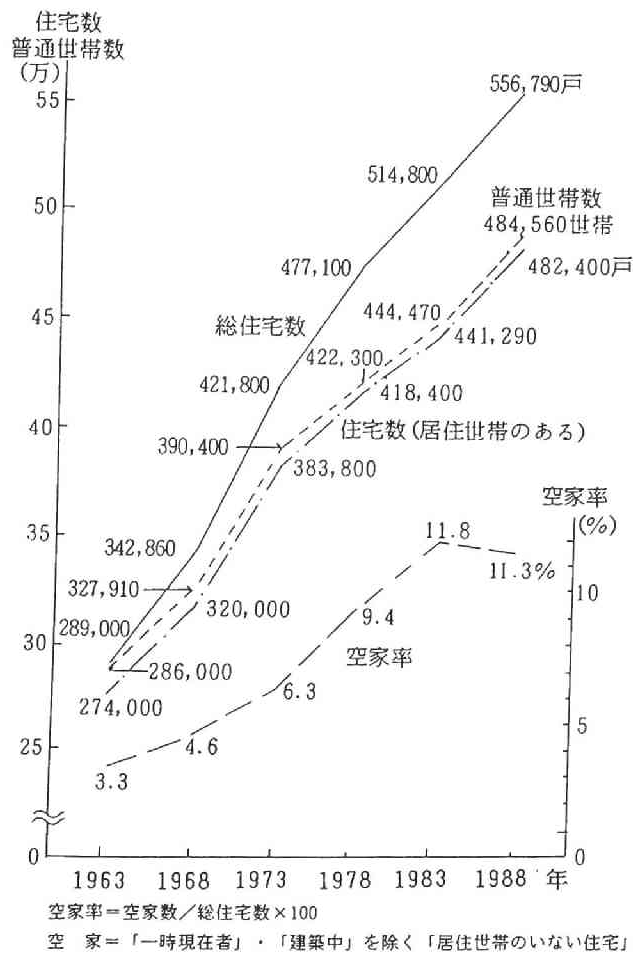
	1968	1973	1978	1983	1988
総住宅数	839,000 (100.0)	928,000 (100.0)	978,000 (100.0)	1,049,000 (100.0)	1,161,000 (100.0)
空家	41,000 (4.9)	63,000 (6.8)	104,000 (10.5)	131,000 (12.5)	161,000 (13.9)
空家等	59,000 (7.0)	89,000 (9.6)	129,000 (13.0)	157,000 (15.0)	198,00 (17.0)
建設戸数	181,000	152,000	163,000	218,000	
減失戸数	92,000	93,000	101,000	106,000	

表3. 2. 12 世帯数および住宅数の推移（京都市）

	1973年	1978年	1983年	1988年
世帯総数（A）	402,400世帯	454,700	494,090	522,870
普通世帯数（B）	384,400世帯	440,600	485,660	518,390
住宅総数（C）	407,900戸	486,900	552,320	599,220
一世帯当たり住宅戸数	1.01戸	1.07	1.12	1.15
人の居住する住宅戸数	376,000戸	434,400	481,630	516,320
（C）－（A）	5,500戸	32,200	58,230	76,350
（C）－（B）	23,500戸	46,300	66,660	80,830
空き家（D）	20,900戸	40,700	58,060	68,290
空き家率（D）／（C）	5.1%	8.4	10.5	11.4

資料）総務庁「住宅統計調査」

ている。普通世帯数は48万4560戸であるから、一世帯当たり住宅戸数は、1.14戸で、戸数面では充足しているといえる。空家率は1983年までは年々上昇し、11.8%となっていたが、1988年には若干減少し、11.3%となっている（図3.2.7）。



資料) 総務庁「住宅統計調査」
図3.2.7 住宅数、普通世帯数、空き家率の推移（神戸市）

2) 住宅密度

各都市の住宅の集積の様子を住宅の密度（戸／ km^2 ）からみると、大阪市では都心区よりも周辺区の方が密度が高いが、京都市や神戸市では都心区の密度が周辺区に比べて高い。特に京都の都心区では5000戸／ km^2 と非常に高く、都心の居住地としての役割が非常に大きいことを示している。

3) 建設時期・住宅の形式

住宅の建設時期を通じて各都市の特徴をみると、大阪市、神戸市の都心区において戦前の住宅が少ないが、大阪市の場合、周辺区に多い長屋の約4割は終戦前に建てられたものであり、老朽化の進展が懸念される。京都市の都心区では半数近くが戦前に建てられたもので、古くからのコミュニティがまだ残る伝統都市であることを示している（図3.2.8）。

住宅の形式は、大阪市や神戸市の都心において共同住宅が6割を占めるのに対し、京都市の都心では2割強と少なく、戸建住宅が5割を超えるほど多い（図3.2.9）。

4) 住宅の規模・設備状況

大阪市の住宅の一戸当たりの延床面積は、1973年には54.45 m^2 、1978年には55.29 m^2 、1983年には60.60 m^2 、1988年には61.26 m^2 と大きくなってきているが、持家と借家の較差が大きく、持家94.37 m^2 に対して借家39.34 m^2 にすぎない。借家の中でも民営借家設備共用は、13.75 m^2 と非常に小さい。また、民営借家設備専用は、1983年には39.84 m^2 だったのが1988年には38.69 m^2 とその規模が小さくなっている（表3.2.13）。

設備状況を見ると、便所や炊事用流しが共用の住宅は、その9割以上が民営借家であるが、1973年は、12万6千戸（全住宅数の14.7%）から、1983年には約7万9千戸（8.8%）、1988年には約6万戸（6.2%）へと減少している。浴室のない住宅も1973年の52万5千戸（62.5%）から、1983年には33万2千戸（37.3%）、

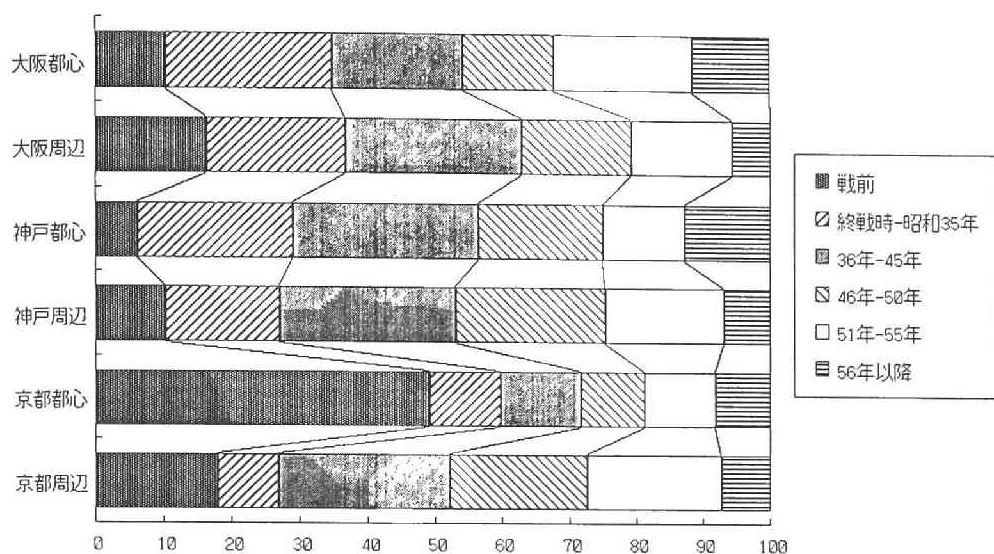


図3. 2. 8 住宅の建設時期3都市比較（1985年）

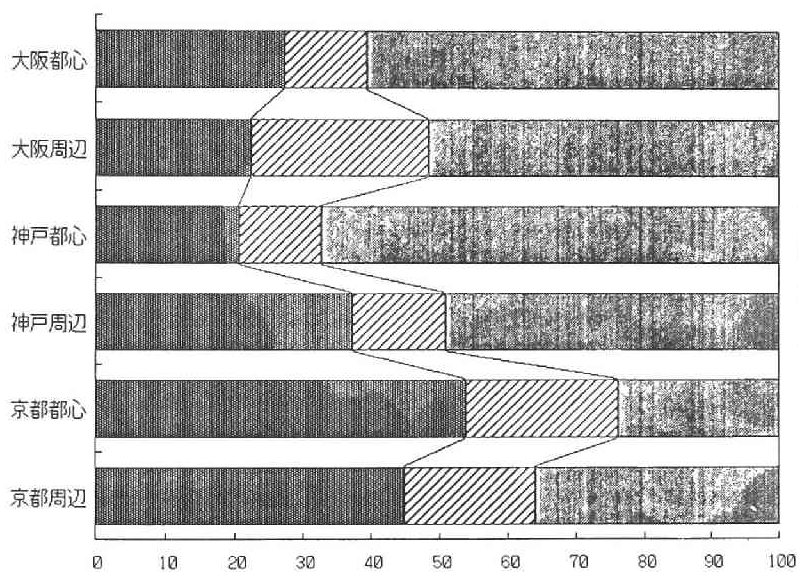


図3. 2. 9 住宅の建て方3都市比較（1983年）

1988年には26万4千戸（27.4%）へと減少している。とりわけ民営借家では1973年には81.6%が浴室を持っていなかったのに対し、1988年には42.7%へと大幅に減少しており、内風呂化の進展がうかがえる（表3. 2. 14）。

表3. 2. 13 所有関係別住宅規模の推移（大阪市）

		1973年	1987年	1983年	1988年
住宅総数平均		54.45㎡	55.29	60.60	61.26
持家		91.55	90.50	93.01	94.37
借家	借家総平均	34.25	34.80	38.48	39.34
	公営・公団・公社	37.85	39.26	45.63	48.94
	民営借家（設備専用）	38.61	37.51	39.81	38.69
	民営借家（設備共用）	14.21	13.46	13.47	13.75
	給与住宅	55.51	57.78	57.88	56.12

表3. 2. 14 設備状況別住宅数の推移（大阪市）

単位：戸

		1973年		1978年		1983年		1988年	
		うち民営借家		うち民営借家		うち民営借家		うち民営借家	
住宅総数		839,800 (100.0)	417,200 (100.0)	858,300 (100.0)	404,300 (100.0)	891,550 (100.0)	379,670 (100.0)	963,380 (100.0)	419,530 (100.0)
専設 用備 ・の 共用 別	設備専用	125,500 (14.9)	117,900 (28.3)	99,000 (11.5)	94,200 (23.3)	78,790 (8.8)	73,870 (19.5)	59,650 (6.2)	55,720 (13.3)
	便所共用	123,600 (14.7)	116,600 (27.9)	98,500 (11.5)	93,900 (23.2)	77,870 (8.7)	73,200 (19.3)	59,050 (6.1)	55,210 (13.2)
	台所共用	27,700 (33.0)	24,900 (6.0)	15,700 (1.8)	14,800 (3.7)	12,130 (1.4)	10,680 (2.8)	7,390 (0.8)	6,000 (1.4)
浴室のない住宅数		525,100 (62.5)	340,300 (81.5)	435,800 (50.8)	292,000 (72.2)	332,280 (37.3)	220,740 (58.1)	264,280 (27.4)	179,230 (42.7)

資料)住宅統計調査

京都市についてみると、1988年では、全体の平均延床面積は72.19㎡であるが、所有関係によって大差があり、持家は1978年の95.39㎡以後増加傾向にあり、1988年には101.10㎡となっているのに対し、借家は1973年には44.30㎡であったものが、1978年には41.11㎡に、そして1988年には39.95㎡に減少している（表3.2.15）。

神戸市の場合は、1980年の92.4㎡をピークにおおむね減少傾向にあり、1988年には82.7㎡となっている。所有関係別に注目すると、持家は133.2㎡であるのに対してと借家は49.7㎡と、その較差が非常に大きいことがわかる。また、持家はおおむね増加傾向にあるが、借家は減少傾向をみせている。また、給与住宅の規模が1978年から1988年にかけて84.4㎡から55.6㎡と大きく落ち込んでいるが、単身者向けの社宅の供給の増加等の影響が考えられる（表3.2.16）。行政区別にみた特徴として、都心区である中央区の住宅規模が全体としては全区のなかで最も小さいが、持家も借家も全体平均より大きくなっていることが指摘できる。分譲の共同住宅の規模の小ささが影響しているものと考えられる（表3.2.17）。

5）居住水準

大阪市の場合、最低居住水準未達の住宅が減ってきてはいるものの、1988年でも21万2千戸（22.0%）あり、最低居住水準以上都市居住型誘導居住水準未達が約半数を占めている（図3.2.10）。

京都市の居住水準を見ると、最低居住水準未達世帯は1978年16.8%、1983年12.6%、1988年11.4%と減少してきているが、住宅総数が増加しているため、絶対数としては依然5万9千戸が残されている。木造民営借家のほぼ半数が該当する。行政区別では南区の17.8%が最も多いが、東山区は16.4%、下京区は15.1%、中京区は14.0%、上京区12.7%と都心区に多い（表3.2.18）。

表3.2.15 所有関係別住宅規模の推移（京都市）

			1973年	1987年	1983年	1988年
住宅総数平均			72.06㎡	69.97	72.04	72.19
持家			96.90	95.39	99.38	101.10
借家	借家総平均		44.30	41.11	40.39	39.95
	公営・公団 公社	木造	37.93	42.28	44.95	47.33
		非木造		43.06	47.49	46.69
	民営借家 (設備専用)	木造	49.04	48.55	49.90	52.88
		非木造		31.88	31.10	31.11
	民営借家 (設備共用)	木造	17.86	15.28	14.69	14.36
		非木造		12.14	12.24	13.23
給与住宅			65.03	64.87	59.22	54.86

表3.2.16 所有関係別住宅規模の推移（神戸市）

単位：㎡

		1973年	1987年	1983年	1988年
住宅総数平均		74.8	80.5	78.9	82.7
持家		100.4	111.3	123.5	133.2
借家		64.2	58.3	54.4	49.7
	うち給与住宅	77.8	93.6	75.1	55.6

表3.2.17 行政区別住宅規模（神戸市・1988年）

単位：㎡

	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	北区	長田区	須磨区	垂水区	西区
住宅総数平均	82.7	64.7	55.6	62.0	112.8	69.9	83.7	79.9	90.3
持家	142.6	130.8	134.7	102.5	135.9	111.7	130.7	138.2	133.0
借家	54.2	42.7	52.1	46.8	48.6	59.2	56.7	45.1	47.6
	うち給与住宅	—	141.3	79.8	109.0	38.5	26.5	111.5	64.2
								67.4	

表3.2.18 行政区別居住水準別主世帯数（京都市） 単位：世帯、畳

	総数	最低居住水準 以上の世帯	最低居住水準 未満の世帯	1人当 畳数
京都市	516,323	442,778 (85.8%)	58,796 (11.4%)	8.79
持家	264,417	250,774 (94.8%)	13,643 (5.2%)	9.85
借家	237,158	192,004 (81.0%)	45,154 (19.0%)	6.87
公営	22,445	17,666 (78.7%)	4,779 (21.3%)	
公団・公社	11,194	9,578 (85.6%)	1,616 (14.4%)	
民借木造	107,702	80,405 (74.7%)	27,297 (25.3%)	
民借非木造	83,840	74,031 (88.3%)	9,809 (11.7%)	
給与住宅	11,976	10,324 (86.2%)	1,653 (13.8%)	
北区	48,530	42,960 (88.5%)	4,656 (9.6%)	9.11
上京区	33,139	28,851 (87.1%)	4,194 (12.7%)	9.07
左京区	70,230	62,097 (88.4%)	6,768 (9.6%)	9.63
中京区	35,776	30,482 (85.2%)	4,996 (14.0%)	8.77
東山区	18,554	15,354 (82.8%)	3,036 (16.4%)	8.77
下京区	27,555	22,150 (80.4%)	4,157 (15.1%)	8.98
南区	34,150	26,896 (78.8%)	6,083 (17.8%)	7.94
右京区	68,223	58,375 (85.6%)	7,913 (11.6%)	8.56
伏見区	91,480	77,987 (85.2%)	9,109 (10.0%)	8.45
山科区	46,028	40,014 (86.9%)	4,869 (10.6%)	8.62
西京区	42,658	37,611 (88.2%)	3,015 (7.1%)	8.94

注)総数には不詳も含む

資料)1988年住宅統計調査

主世帯総数	最低居住 水準未満	最低居住水準以上 平均居住水準未満	平均居住 水準以上
1978年 858,300 (100.0)	261,600 (30.5)	411,000 (47.9)	185,700 (21.6)
1983年 891,550 (100.0)	208,440 (23.4)	421,200 (47.2)	260,940 (29.3)

主世帯総数	最低居住 水準未満	最低居住水準以上 都市居住型誘導居住水準未満	都市居住型誘導 居住水準以上
1988年 963,380 (100.0)	211,560 (22.0)	478,020 (49.6)	266,850 (27.7)

資料：住宅統計調査

図3. 2. 10 居住水準の状況別主世帯数の推移（大阪市）

表3. 2. 19 所有関係別最低居住水準未満世帯数（神戸市）

	世帯総数	最低居住水準未満世帯数
主世帯総数	482,440世帯	76,140世帯 (15.8%)
持 家	248,170	12,210 (4.9%)
借 家	223,980	63,930 (28.5%)
公営	42,280	12,240 (28.9%)
公団・公社	23,510	4,940 (21.0%)
民営借家	141,390	43,880 (31.0%)
給与住宅	16,790	2,880 (17.2%)

資料) 1988年住宅統計調査

神戸市の場合、最低居住水準の充足度は1978年では74.4%であったが、1988年には84.2%となっている。つまり最低居住水準未満率は15.8%ということであるが、所有関係による差が大きく、持家では4.9%であるのに対し、民営借家では31.0%にもなっている（表3.2.19）。

6) 着工新設住宅

大阪市における着工新設住宅数は、1982年以降漸増していたが、1988年の約5万戸をピークに減少し、1990年では約3万8千戸、1991年には約2万3千戸と減少している。その間、借家比率は上昇し、1988年には81.3%にまでなっていたが、以後減少傾向にあり、1990年には72.5%、1991年には65.7%にまで減少している。資金は民間によるものが87.6%を占め、そのほとんどが非木造となっている。新設住宅の一戸当たりの床面積は、1980年の72.7㎡をピークに近年はやや減少し、1988年は53.4㎡となったが、持家率の増加と時を同じくして再び増加し、1990年は60.9㎡、1991年には61.6㎡となっている（表3.2.20）。

京都市では、1982年を底として1988年まで増加が続いていたが、1989年度から減少、増大しつつあった貸家比率も下がっている。着工戸数の87%が民間資金によるもので、住戸形式は、70%が共同住宅である（表3.2.21）。

神戸市における着工新設住宅は、1972年には、2万7千戸を数えていたが1975年は、1万3千戸と半数に満たない等、年度による差が大きい。1985年以降は貸家を中心として増加傾向にあり1988年には約2万3千戸となっている（図3.2.11）。

各都心の着工建築物の総床面積に占める住宅と非住宅の関係をみると、どの都市においても非住宅床供給量が大きく、それを支えるオフィス需要が大きいことがわかる。また、京都都心においては住宅床の供給が全供給

表3.2.20 着工新設住宅の推移（大阪市）

	総 数 (%)	一戸当 床面積 (㎡)	所 有 関 係				資 金 民間率	構 造 非木造率
			持 家	一戸当 床面積	借 家	一戸当 床面積		
1978年	35,680 (100)	67.2	19,023 (53.3)	79.4	16,657 (46.7)	53.3	75.9	74.7
1979	37,692	70.2	20,253 (53.7)	84.0	17,439 (46.3)	54.2	73.0	82.8
1980	30,452	72.7	18,685 (61.4)	83.3	11,767 (38.6)	55.8	70.3	84.5
1981	32,494	72.4	19,328 (59.5)	85.2	13,166 (40.5)	53.6	64.7	86.8
1982	27,579	67.1	13,801 (50.0)	84.0	13,778 (50.0)	50.1	73.9	86.3
1983	34,343	63.2	14,714 (42.8)	82.5	19,629 (57.2)	48.8	73.1	90.1
1984	38,256	56.1	14,125 (36.9)	78.2	24,131 (63.1)	43.3	74.4	92.2
1985	41,581	59.4	15,664 (37.7)	82.0	25,917 (62.3)	45.8	77.9	93.1
1986	41,128	58.8	14,028 (34.1)	85.6	27,100 (56.5)	45.0	80.2	94.0
1987	47,025	54.2	8,879 (18.9)	96.6	38,146 (81.1)	44.4	86.4	95.3
1988	50,102	53.4	9,373 (18.7)	95.5	40,729 (81.3)	43.7	87.4	96.4
1989	43,736	56.3	9,950 (22.8)	101.1	33,786 (77.2)	43.1	88.6	96.2
1990	37,668	60.9	10,348 (27.5)	97.3	27,320 (72.5)	47.2	87.6	95.4
1991	22,920	61.6	7,866 (34.3)	90.8	15,054 (65.7)	46.4	82.4	—

表 3. 2. 21 着工新設住宅の推移（京都市） 単位：戸、㎡、%

	総 数 (%)	一戸当 床面積 (㎡)	所 有 関 係		資 金 民間率	建て方 共同住宅率
			持 家	借 家		
1978年	20,082 (100)	75.6	12,094 (60.2)	7,988 (39.8)	70.9	54.3
1979	17,415	77.5	10,314 (59.2)	7,101 (40.8)	70.9	51.8
1980	14,299	79.4	8,472 (59.2)	5,827 (40.8)	70.4	51.8
1981	14,774	73.4	7,879 (53.3)	6,895 (46.7)	69.1	60.4
1982	14,137	70.3	6,895 (48.8)	7,242 (51.2)	73.5	62.3
1983	14,730	64.7	6,857 (46.6)	7,873 (53.4)	77.5	63.9
1984	15,848	60.6	6,597 (41.6)	9,251 (58.4)	84.7	65.5
1985	17,656	63.6	7,822 (44.3)	9,834 (55.7)	83.0	68.5
1986	18,178	59.8	7,324 (40.3)	10,854 (59.7)	86.0	69.1
1987	23,362	59.1	9,347 (40.0)	14,015 (60.0)	83.5	73.2
1988	24,487	60.0	8,781 (35.9)	15,706 (64.1)	86.4	75.9
1989	21,531	64.4	8,559 (39.8)	12,972 (60.2)	87.7	71.5
1990	17,278	69.9	8,686 (50.3)	8,597 (49.7)	86.7	67.2

資料)各年度住宅着工統計

量の半分に達し、都心における住宅需要が他都市に比べて高い（図3.2.12）。

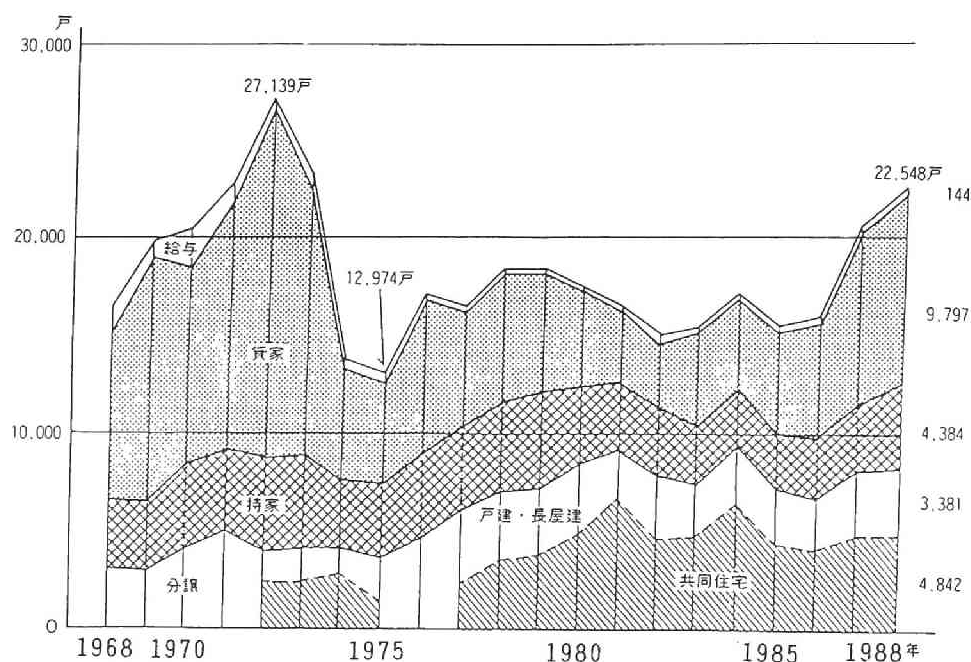


図3.2.1.1 着工新設住宅の推移（神戸市） 資料：「神戸市建築動向調査」

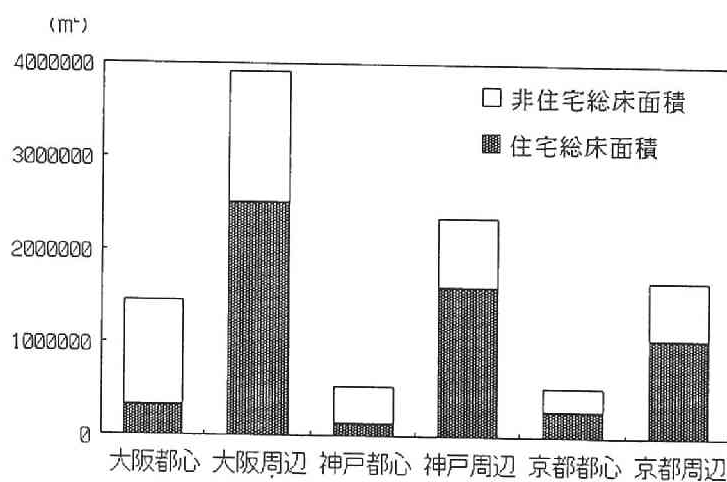


図3.2.1.2 新規着工建築物の床面積比率3都市比較（1985年）

以上、大阪市都心区は周辺区ほど住宅の集積がみられないが、戦後建てられた共同住宅を中心に住宅が存在する。神戸市では、戦後建てられた共同住宅を中心に、周辺区より都心区に住宅が集積している。京都市の都心区の住宅は、戦前に建てられた戸建住宅の割合が高く、居住機能に重点の置かれた都心であるといえる。

7) 生活関連施設

居住環境に深く関わる生活関連施設の充実の度合いを小売店、食料品店、飲食店、サービス施設（ここでは洗濯・理容・入浴に関する施設とした）という4つの施設数を用いて比較検討した（図3.2.13）。

各施設とも、周辺区よりも都心区に施設が集中しており、都心が都市のセンターとしての役割を果たしている。その集中の度合は、大阪市の飲食店、京都市の飲食料品店・サービス施設で他の都市よりも高い。最寄り性の高い洗濯・理容・浴場が京都市の都心において充実していることは、京都市の都心が日常生活における利便性に富み、住宅地として機能していることを示している。

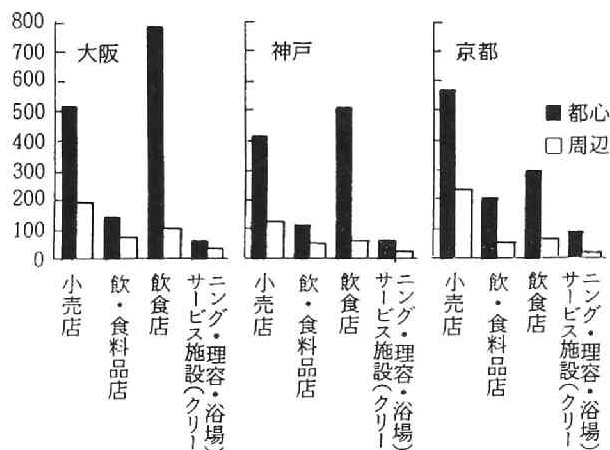


図3.2.13 商業施設数（施設数／km²）（1981年）3都市比較

（２）都心部集合住宅の物的特性

前節で３都市それぞれの住宅・住環境事情をみてきたが、近年の地価高騰の煽りを受けて都心における戸建住宅の供給は一層困難な状況になりつつある。そのため、新たに都心に居住しようとする人々にとって集合住宅の持つ意味が重要になってきている。そこで、各都市の典型的な都心区ならびに周辺区として、昼間人口の割合と着工建築物の総床面積に占める住宅床の割合から、大阪市については中央区〈以後大阪都心と呼ぶ〉と平野区〈以後大阪周辺と呼ぶ〉を、京都市については中京区〈京都都心〉と伏見区〈京都周辺〉を、神戸市については中央区〈神戸都心〉と垂水区〈神戸周辺〉を取り上げその物的特性を比較検討した。

１）分譲集合住宅供給量

〈大阪都心〉では、４年間に２５７３戸の集合住宅供給があったがこれは〈大阪周辺〉のおよそ３倍である。これは〈大阪周辺〉では戸建て住宅の建設が盛んであるからで、住宅建設量そのものは多くなっている。〈神戸都心〉〈京都都心〉での分譲集合住宅供給は、それぞれ２３１９戸、１７８２戸で〈大阪都心〉と大差はない（図３．２．１４）。

２）住戸面積

供給された分譲集合住宅の最多販売価格帯の住戸面積をみると、各都市とも〈都心〉では３０㎡以下の単身者向け住宅が４０％以上と多くなっているのが特徴である。〈周辺〉では５０～７０㎡のファミリー世帯向け住戸がほとんどであるが、〈都心〉では３０㎡以下の単身者向け住戸から、１００㎡に及ぶ住戸タイプまで、各種供給されており、多様な居住形態に対応できる。特に京都・神戸では〈都心〉における中規模（５０㎡～６０㎡）の家族世帯向け住戸が〈都心〉で３割も供給されており、都心で供給される住戸が必ずしも単身者向けに特化されていないことを示している（図３．２．１５）。

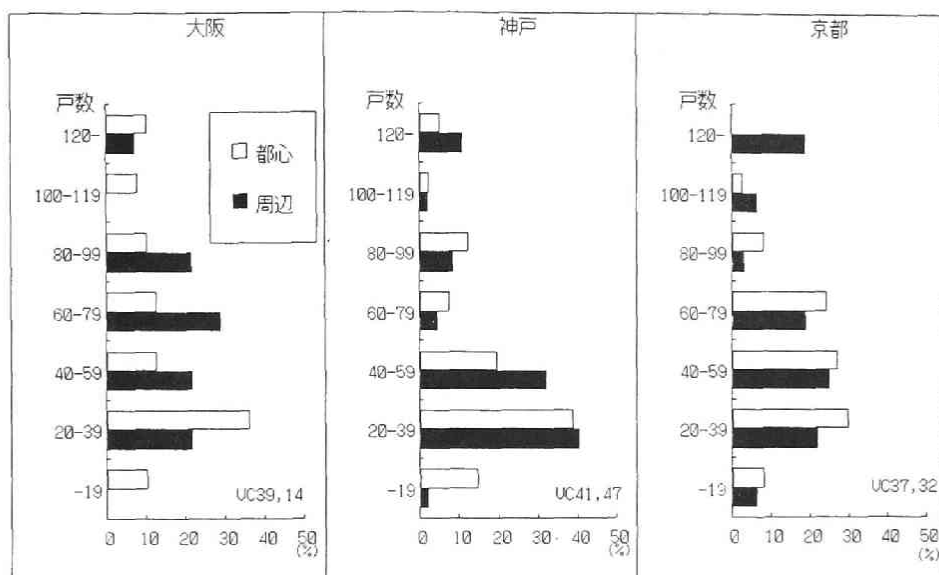


図3.2.14 分譲集合プロジェクト住宅戸数（1984～87年）

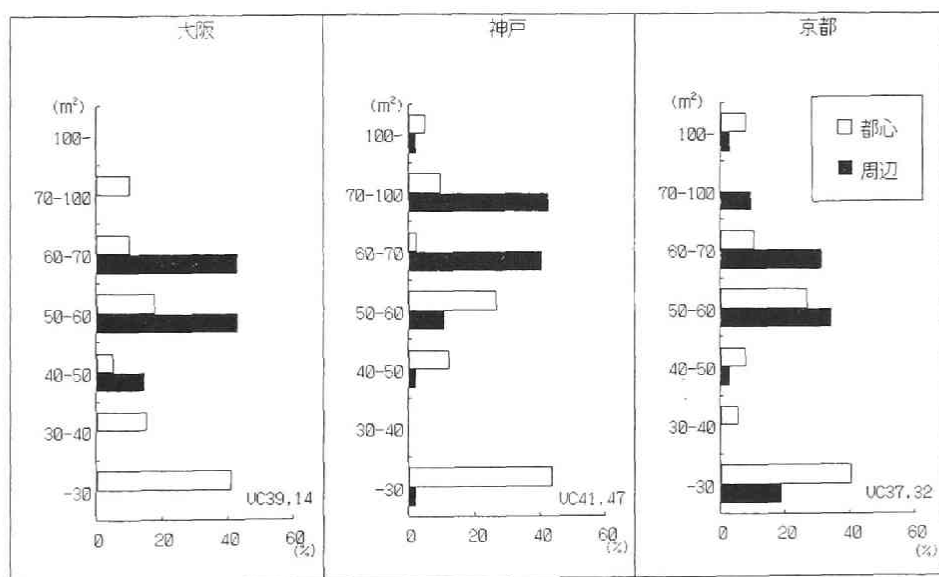


図3.2.15 分譲集合プロジェクト住戸規模（1984～87年）

3) 住戸規模・販売価格

住戸規模・販売価格の関係から〈都心〉の分譲集合の特性をみると、面積の狭い単身者用の住宅がまとまって供給されており、中規模以上の家族世帯用住宅では面積と価格の相関が高い。〈京都都心〉では面積が小さく低価格の単身者用、低価格の家族世帯用、高価格で面積の大きな家族世帯向けの3タイプに分けられ、多様な居住を受け入れる住宅が供給されている(図3.2.16)。

4) 開発規模

開発規模については〈大阪都心〉において20～39戸の比較的小規模な開発が38%と多い他は均等に供給されている。〈神戸都心〉でも20～39戸規模の開発が一番多いが、60戸未満の中規模開発までで8割を占めている。また〈都心〉〈周辺〉を比べると、大阪、神戸では〈都心〉で、京都では〈周辺〉で多様な開発がなされている。

以上、都心では単身者を対象とする小規模住戸を中心に各種タイプの住宅が供給されており、要求に即した形で住宅が供給されていること、また、都市ごとの比較から、都心に供給された分譲集合住宅の物的特性の差は、都心の機能の違いによって生じるものの、大きくは異なることがわかった(図3.2.17)。

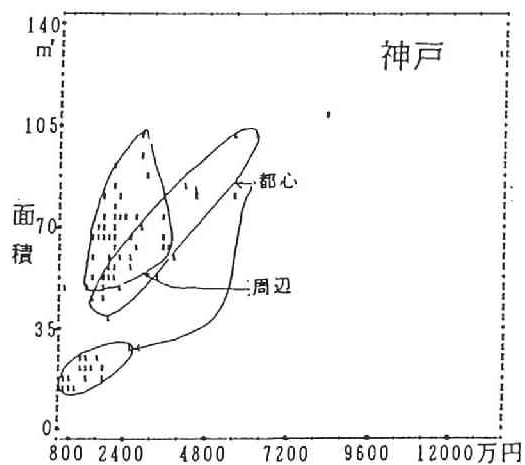
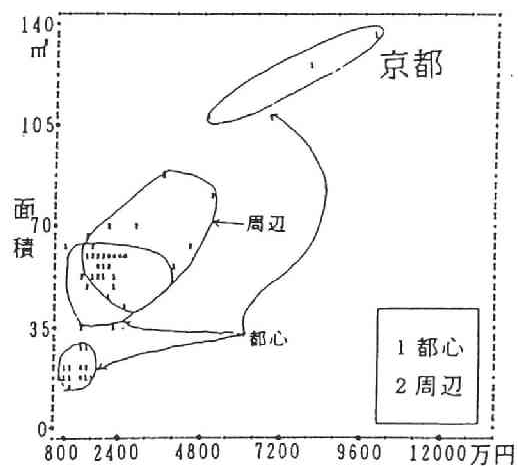
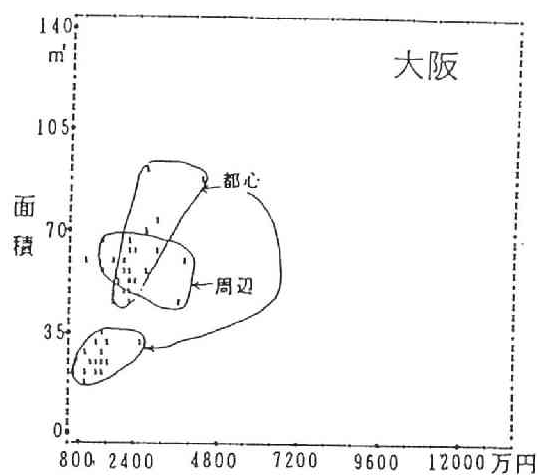
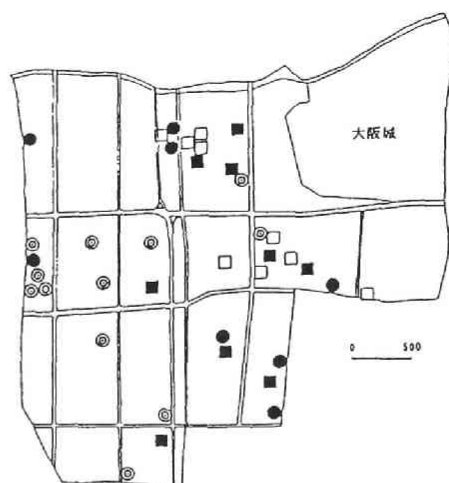


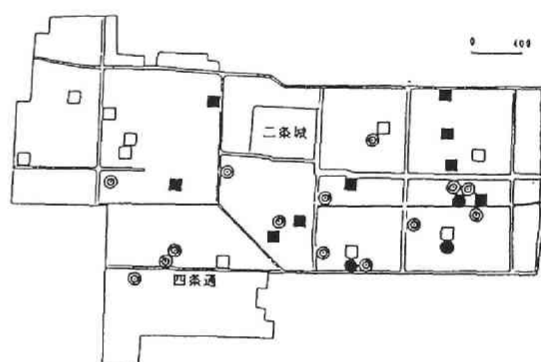
図 3 . 2 . 1 6 住戸面積と販売価格の相関(1984-87年)

大阪中央区

- ◎ 住戸面積 < 30 m²、住戸数 ≥ 40 戸
- 住戸面積 < 30 m²、住戸数 < 40 戸
- 住戸面積 ≥ 30 m²、住戸数 ≥ 40 戸
- 住戸面積 ≥ 30 m²、住戸数 < 40 戸



京都中京区



神戸中央区

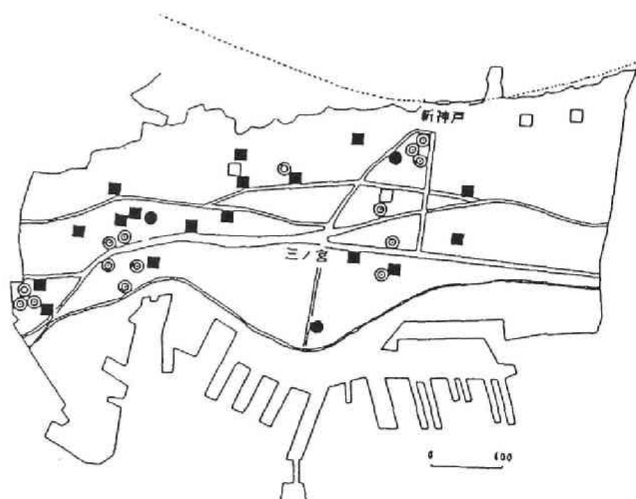


図 3. 2. 17 都心区における分譲集合住宅

(プロジェクト・住戸規模別 1984-87年)

(3) 住宅・住環境評価

3都市の住宅・住環境に対する総合評価を1988年の住宅需要実態調査によってみると、表3.2.22に示す如くである。

住宅・住環境については、大阪市の場合、「非常に不満」とするものが8.4%、「やや不満」の38.8%をあわせると47.2%となり、不満率は3都市中最も高い。不満が比較的少ないのは神戸市で「非常に不満」とするものは5.8%、「やや不満」33.1%をあわせても、不満率は40%を切っている。京都市は、不満率に関しては、大阪市と神戸市の中間的な値を示しているが、満足率については、「非常に満足」とするものが9.7%と3都市中では最も多く、強い愛着心を持つ居住者の存在がうかがえる。「非常に満足」と「まあ満足」をあわせた満足率は、神戸市が60.0%で最も高く、京都市が56.9%でこれに次いでいる。大阪市は最も低く半数に満たない。

住宅そのものに対する評価については、3都市共に不満率の方が高く、大阪市では57.7%、京都市では「非常に不満」16.0%と「やや不満」39.5%で不満率は55.5%、神戸市では「非常に不満」15.0%、「やや不満」41.3%で、不満率は56.3%となっている。

一方、住環境については、3都市共に満足率の方が高くなっている。最も満足率が高いのは神戸市で「非常に満足」9.2%、「まあ満足」52.9%となっている。京都市は「非常に満足」9.6%、「まあ満足」48.1%、大阪市は両者をあわせて54.4%となっており、3都市の中では満足率が最も低い。

住宅の各要素に対する評価を不満率でみてみると、表3.2.23の如くで、大阪市は「住宅の遮音性や断熱性」というのが最も多く62.8%、「住宅の収納スペース」が62.2%でこれに次いでおり、住宅の性能や広さに対する不満が多くなっている。京都市でも、最も不満率が高いのは「住宅の遮音性や断熱性」で60.9%であり、次いで「住宅の収納スペース」60.8%となっている。神戸市では「住宅の収納スペース」に対す

る不満率が60.1%で最も高く、「住宅の遮音性や断熱性」が59.6%でこれに次いでいる。いずれにしてもこれらの項目は全国平均の不満率よりも高くなっている。また、「広さ・部屋数」をはじめとして「敷地の広さ」「台所の設備、広さ」「浴室の設備、広さ」「駐車スペース」等、広さに関連する項目の不満率も全国平均を上回っている。一方、不満率が最も低いのは、「便所の設備」であり、3都市共に全国平均以下である。

住環境については、表3.2.24の如くである。全体として全国平均より不満率が高いが、「通勤・通学の利便性」や「日常の買物、病院などの利便性」については不満率は低くなっている。「緑の豊かさ、まちの景観の良さ」は、大阪市では64.5%で最も不満率の高い項目であるのに対し、京都市では49.2%、神戸市では37.5%となっており、都市間に大きな差異がみられる。また、不満とする項目も異なり、大阪市では「騒音、大気汚染などの状況」が58.8%、「風紀の良さ」57.7%と続いているのに対し、京都市では「集会所・図書館などの近接性」に対する不満率が最も高く56.5%、「緑の豊かさ、まちの景観の良さ」49.2%、「子供の遊び場・公園などの近接性」45.7%、「まわりの建てこみ状況」43.9%等がつづいており、「騒音、大気汚染などの状況」は43.7%である。神戸市では「集会所・図書館などの近接性」55.2%以外の項目の不満率は半数以下となっており、3都市の間では最も良好な住環境が形成されていと考えられる。しかしながら、「通勤・通学の利便性」については28.7%で、大阪市や京都市だけでなく、全国平均よりも不満率は高くなっている。

表3.2.22 住宅・住環境に対する総合評価

		総合評価				
		非常に満足	まあ満足	やや不満	非常に不満	不明
住 宅 環 境	大阪市	5.7	46.3	38.8	8.4	0.8
	京都市	9.7	47.2	35.2	7.3	0.6
	神戸市	9.5	50.5	33.1	5.8	1.1
住 宅	大阪市	41.5		57.7		0.8
	京都市	7.2	36.7	39.5	16.0	0.7
	神戸市	7.3	34.8	41.3	15.0	1.6
住 環 境	大阪市	54.4		44.8		0.8
	京都市	9.6	48.1	34.8	8.6	0.7
	神戸市	9.2	52.9	30.8	6.1	1.0

資料)1988年住宅需要実態調査

表3.2.23 住宅の各要素に対する不満率(1988年)

	大阪市	京都市	神戸市	全国平均
広さ・部屋数	53.3	50.8	48.9	44.3
住宅の間取り	57.0	53.7	52.6	52.5
住宅の収納スペース	62.2	60.8	60.1	58.1
敷地の広さ	50.3	48.7	45.5	42.8
台所の設備、広さ	61.4	59.0	59.5	54.8
浴室の設備、広さ	50.0	49.1	49.7	46.5
便所の設備	44.9	40.2	44.3	44.8
住宅の暖房や給湯設備	49.2	51.2	51.5	50.1
住宅の遮音性や断熱性	62.8	60.9	59.6	57.2
住宅のいたみ具合	59.6	57.8	59.1	55.8
駐車スペース	55.1	56.1	54.2	46.2

資料)1988年住宅需要実態調査

表3. 2. 24 住環境の各要素に対する不満率（1988年）

	大阪市	京都市	神戸市	全国平均
火災・地震・水害などに対する安全性	45.3	41.2	41.0	38.2
騒音・大気汚染などの公害の状況	58.8	43.7	43.3	37.2
日当たり・風通しなどの衛生条件	45.7	40.5	36.2	32.4
まわりの建てこみ状況	48.9	43.9	40.9	34.3
まわりの道路の整備状況	39.2	39.2	36.8	37.6
通勤・通学の利便性	16.8	21.9	28.7	26.4
日常の買物、病院などの利便性	18.3	22.9	31.4	31.6
子供の遊び場・公園などの接近性	40.2	45.7	39.0	45.0
集会所・図書館などの接近性	52.8	56.5	55.2	49.9
緑の豊かさ、まちの景観の良さ	64.5	49.2	37.5	36.3
風紀の良さ	57.7	41.7	41.2	30.3

資料) 1988年住宅需要実態調査

3. 3 まとめ

関西大都市圏の中心市である大阪市、神戸市、京都市は、それぞれの歴史的経緯の上に居住地として独自の特色・個性を備えていることが明らかになった。

大阪市の場合は、商・工業を中心にした同心円的发展の中で戦前長屋地区も含め、住工混在地区、戸建住宅地区、ファミリー型マンション地区、ビジネス型マンション地区等、多様に異なった特性を持つ居住地を形成している。

神戸市は、山が海に迫り細長く形成された都市地域が、臨海部の港湾・工業地帯、平野部の住・商・工混合地帯、山麓部の住宅地の3層構造になっており、再開発を必要とする都心部既成市街地とニュータウンや埋め立て

地等新規に住宅供給された地区といった異なった課題を抱える地区を併せ持っている。

京都市は、山紫水明、平安京以来の都市居住の歴史と文化を持つ都市である。伝統産業を中心とした職住一体・職住近接の生活が、都心部にも伝統的な町家、主として併用住宅の居住地を広範に存在させていたが、近年、伝統産業の不振や土地の投機的取り引き等から、空家の増加、周囲にそぐわないマンションの立地による都市景観の破壊等によって、長く保ってきた居住地としての安定性を失いつつある。

そのような中での各都心における都心居住の概要を人口、住宅、生活関連施設の側面から見ると、以下のように纏めることができる。

- 1) 人口は、3都市いずれの都心区も周辺区よりも早くから人口減少を経験している。大阪市、京都市ではなお減少傾向にあるが、神戸市では近年わずかながら増加がみられるようになっている。周辺区については、大阪市において人口減少が続き、市全体の人口も減少して地盤沈下が進行しているが、京都市と神戸市では市全体としては増加傾向にある。年齢構成では、いずれの都市も都心区においても周辺区より20才未満の若年層が少なく、60才以上の高齢層が多い。特に、京都市においてその傾向が強く、都心区人口の高齢化が他都市よりも顕著である。また、20才代の人口の割合は、3都市とも都心区の方が周辺区よりも多くなっており、定住性が低いといわれる若者の居住地として機能していることがわかる。

世帯構成については、3都市とも核家族が最も多いが、都心区においては単身世帯の比率が高くなっている。都心に旧来からの住宅地が多く含まれている京都市では2世帯家族などの複合家族が他都市よりも高い比率で存在し、世帯構成も多様である。

職業比率は、大阪市の都心区では、事務や販売の従事者の比率が高く、都心部に集積するオフィスや物販店の従業者の居住地として機能してい

る。一方、神戸市と京都市の都心区では販売やサービス等の従業者が目立ち、都市の産業構造のサービス化に対応して、都心がそれらの従事者の居住地となっていることがうかがえる。

- 2) 住宅の集積の様子を住宅の密度(戸/㎤)から見ると、大阪市は都心区よりも周辺区の方が密度が高いが、京都市や神戸市では都心区の密度の方が周辺区に比べて高い。特に京都市の都心区では5000戸/㎤と非常に高く、居住地としての役割が非常に大きいことを示している。住宅の建設時期を通して3都市の特徴を見ると、大阪市、神戸市の都心区においては戦前の住宅が少ないのに対し、京都の都心区では半数近くが戦前に建てられたものである。住宅の建て方では、大阪市、神戸市の都心では共同住宅が6割を占めるのに対し、京都市の都心では2割強と少なく、戸建住宅が5割を超えるほど多い。

着工建築物の総床面積に占める住宅と非住宅の関係を見ると、3都市とも非住宅床供給量が大きく、オフィス需要が大きいことが分かる。また、京都市の都心においては、住宅床の供給が全供給量の半分に達し、都心における住宅需要が他都市に比べて高い。すなわち、大阪市の都心区は、周辺区ほど住宅の集積が見られないが、戦後建てられた共同住宅を中心に少なからぬ住宅が存在する。神戸市では、戦後建てられた共同住宅を中心に周辺区より都心区に住宅が集積している。京都市の都心区の住宅は、戦前に建てられた戸建住宅の割合が高く、居住機能が大きな比重を占める都心であるといえる。

- 3) 居住環境に深く関わる生活関連施設の立地分析からは、都心には選択性の高い施設、周辺区には日常性の強い施設が立地していることがわかった。しかし、このことから都心が一様に日常生活に不便であるとは言いきれない。大阪市旧東区は、業務地として特化しており、ここで居住するには日常生活に必要な施設が区内に不足していると考えられるが、京都市中京区、神戸市中央区等は、食料品店、クリーニング店についても

平均を越えていることから、これらの行政区は選択性の高い施設のみならず日常的な施設も含む各種施設が揃い、利便性が非常に高いといえることができる。また、大阪市旧北区や旧南区では食料品店、クリーニング店で平均を下回るが、その値は周辺区程度であり、日常生活の利便性も極端に悪くはない。

- 4) 生活関連施設の施設数と規模の経年変化の検討からは、小売店数の数は、全体として減少もしくは現状維持が続けているが、売り場面積は増加し、個々の店舗が大型化していること、そして大阪市・神戸市の都心では施設が大型化するとともに施設数も増加していることがわかった。
- 5) 小売店、食料品店、飲食店、サービス施設（洗濯・理容・浴場）等の施設は、いずれも周辺区よりも都心区に集中しており、その集中の度合いは、大阪市の飲食店、京都市の飲食料品店、サービス施設で他の都市よりも高くなっていることがわかった。とりわけ京都市では、最寄り性の高い洗濯・理容・浴場などが都心部において充実しているが、このことは、京都市の都心が日常生活における利便性に富み、住宅地として機能していることを示していると考えられる。

第4章 関西大都市圏における都心居住者の生活像

4.1 調査の目的と概要

4.2 都心居住の実態

4.3 まとめ

第4章 関西大都市圏における 都心居住者の生活像

4. 1 調査の目的と概要

4. 1. 1 調査の目的

都心地域における居住機能の衰退が指摘されてすでに久しい。確かに都心は、最新の情報や物が集積し、活気に溢れた商業・業務活動が展開され多くの人々で賑わう昼間に比べて、夜間は人の気配が希薄である。しかしながら現実には、地元の商売人や職人、永く住み続けている高齢者等、少なからぬ人々が住んでいる。とりわけ関西の大都市は、職・住・遊が近接した都市としての長い歴史を持っており、現在も都心部に多数の住宅を併存させている。何が彼等の都心居住を可能にしているのか、あるいは何が彼等に都心居住を余儀なくしているのか、その条件と要因を、現在都心に住んでいる多様な居住者の都心居住の実態を具体的かつ総合的に捉えることによって明らかにする。

4. 1. 2 調査の概要

(1) 調査対象

調査対象とした都心居住世帯は、各都市の都心地区を熟知している自治体担当者等の協力を得て、家族構成や職業、ライフステージ、住宅の立地

条件等を考慮したうえで、訪問調査の可能なものを抽出した。

京都市… 7 世帯（上京区・中京区・下京区から）

大阪市… 16 世帯（交通機関を用いて短時間で容易に大阪市都心部にアクセスできる JR 環状線の周辺部を含む都心区から）

神戸市… 7 世帯（交通機関を用いて短時間で容易に神戸市都心部にアクセスできる、ポートアイランドを含む都心区から）

合計 30 世帯の協力を得た。各々の所在地の概要を図 4. 1. 1 に示す。

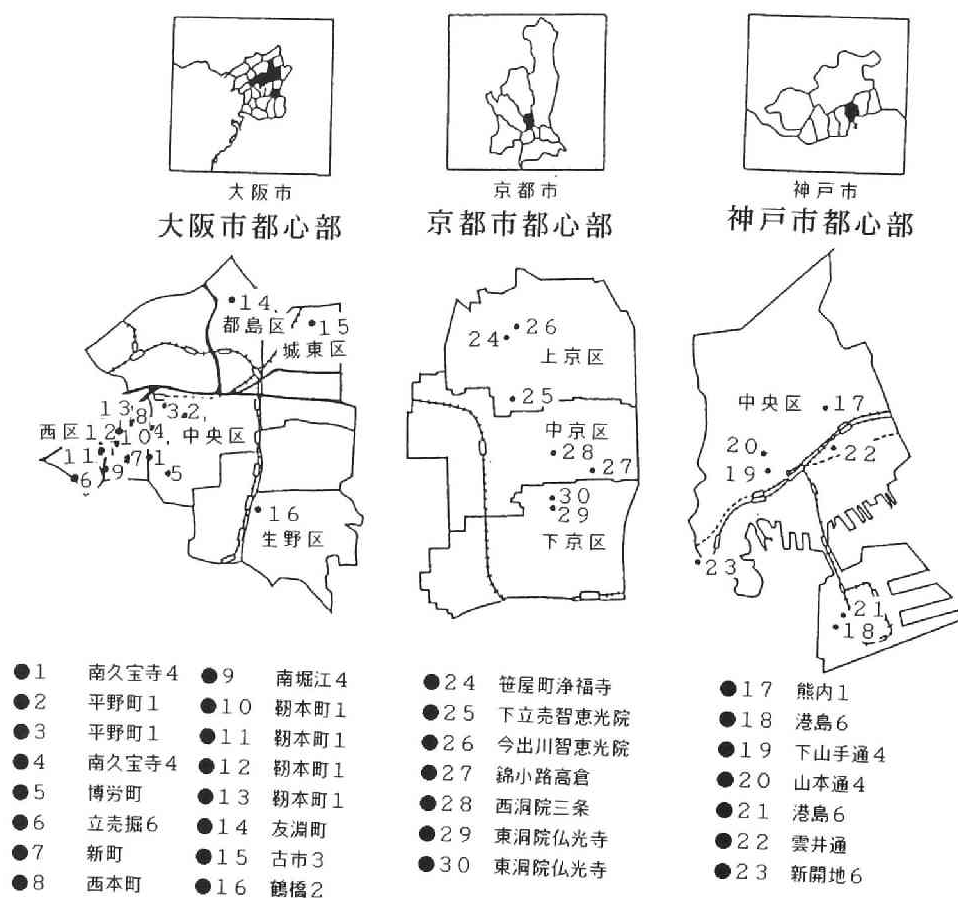


図 4. 1. 1 調査対象事例調査地

(2) 調査内容

調査項目は以下に示すものである。

- ①家族構成 …家族人数、年齢、職業、年収等
- ②現住宅について …住戸形式、所有関係、入居のいきさつ、満足度、定住志向等
- ③居住歴について …居住歴、転居理由、故郷と呼べる場所、定住・住みかえ志向、今後住みたい場所等
- ④都心居住について …都心居住理由、都心居住のメリット・デメリット、高層住宅について考え、都心での子育てについての意見、都心居住の行方等
- ⑤職業について …通勤時間、通勤時間の許容限度、職業観等
- ⑥生活時間について …平日の生活（就寝までの時間の過ごし方等）、休日の生活、最も大切にしている時間等
- ⑦ライフスタイル …日常生活（食事・買物・趣味・近所付き合い等）、積極的に利用している（利用したい）サービス・施設等

主に、④都心居住、⑥生活時間、⑦ライフスタイルに重点をおいて聞き取り調査した。

(3) 調査方法・時期

できるかぎり各世帯を個別に訪問し、周辺環境、暮らしぶり等を観察すると共に、世帯主または夫婦に対して、世帯全体の具体的な生活の様子を尋ねるという方法をとった。調査員は2名以上、調査時間は2時間程度を原則とした。

事例調査としたのは、従来行なわれてきたようなアンケート調査等による統計的分析では個々の具体的な生活像に迫ることが難しいと考えたからである。都心居住の様子を居住者自身の言葉で表現してもらうことによって、個別の生活の全体像を克明に再構成することが可能となり、都市の違

いあるいはライフステージの違い等による都心居住の実態と問題点をより明確に捉えることができた。

調査の結果得られた事例については、第2章の2.1.2 ライフサイクルと居住問題での検討に基づき、主として家族型やライフステージに着目して都心居住の実態を分析検討している。

(4) 調査時期

調査時期は、1990年1月～10月である。

4. 2 都心居住の実態

4. 2. 1 都心居住世帯の実態

(1) ライフスタイルの概要

都心居住世帯の属性ならびにライフスタイルの概要は、表4. 2. 1に示す通りである。以下では、ヒアリング項目にそって、1) 現住宅への入居理由、2) 日常生活、3) 平日の生活時間、4) 休日の過ごし方、5) 現住居評価、6) 都心居住評価、7) 都心居住に対する意見・都心居住意向、8) 都心での子育てに対する考え方等の特徴を概観する。

1) 現住宅への入居理由

現住宅への入居には、都心であることを自ら望んで積極的に選択したものと、自ら都心に住むことを望んだのではなく、親の代から都心に住んでいたあるいは何らかの理由によって都心に住まざるを得ないという非選択的なものがある。選択的なものの理由としては「仕事のため」というのが最も多く、「良い環境を求めて」「より広い住宅を求めて」「親のそばに住みたい」等があげられた。「仕事」については、サラリーマンの場合は職住近接による通勤負担の軽減を主目的としているのに対し、自由業や自営業は、仕事や営業の効率の良さやチャンスの多さ等を求めていることがわかった。

「良い環境を求めて」では、保育所、病院等日常的必需施設の充実とともに、高層住宅の見晴らしの良さや都市的雰囲気等が高く評価されている。

一方、非選択的居住の理由は、「代々住んでいる」というのがほとんどで、都心に生まれ、都心で育っていることから、特に都心の環境が悪いという意識は無い。時代にあわせて改築や建て替えをして住み続けているが、税金問題等で身動きがとれなくなっている事例もある。

2) 日常生活

食生活等については、全般的に家族人数が少ないほど、また、共働きの

表4. 2. 1 都心居住世帯の属性ならびにライフスタイルの概要

事例	年齢	住所	住居	家族構成(出身)	職業	住み方概要
1	36	大阪市中央区南久宝寺	賃貸マンション 13F / 15F 2LDK	単身女性(高知県)	インテリアデザイナー	現住宅はオフィス兼用のため、立地条件を最優先に選択。居住用の賃貸マンションだがオフィス、社宅、セカンドハウス等の利用が多く、入れ替わりが激しく、近所付き合いはほとんど無。マイペースの生活確保。白と黒とでまとめた室内は自己表現の場。休日には阿倍野のマンションに住む母親のもとで休養、リフレッシュするマルチハビテーター。
2	65	大阪市中央区平野町	自己所有ビル 11F / 11F 10, 6DK	夫婦(大阪市中央区、不明) 子供30歳	表具師 賃貸ビル経営	1877年(明治10年)頃に建てた家を1988年に11階建てのビルに建て替え。10階部分に前住宅を復元保存、日常生活部分新設。11階は仕事場。重要文化財級の書画の表装ゆえ、仕事最優先の生活。ほとんど外出しない。5時起床、食事前に一仕事。昼寝することと10時と3時にお茶をたてることが50年来的習慣。先祖からの土地と家業を守るのが生きがい。
3	74	大阪市中央区平野町	ビル塔屋 8F / 7F 2K	夫婦(京都府中部、大阪市中央区)	ビル管理人 保護司	ビル管理人として屋上の一戸建てで住居に居住。孤立していると感じるが寂しいとは思わない。妻は大阪の都心生まれの都心育ち。一度田舎での生活を体験し都心居住のよさを再確認。交通の利便性、選択的付き合い、様々な都市施設の利用、イベントへの参加等、都心居住のメリットを積極的に享受。夫はボランティア活動にも熱心。
4	55	大阪市中央区南久宝寺	店舗併用住宅 4F戸建て	夫婦(大阪市中央区、京都府) 子供25歳	銘木間屋	阪神高速の隣にある敷地内の倉庫の上に2人の従業員が住み込んでいる。1949年に建てた家は一切使っていない。近所付き合いはない。店を継ぐ息子夫婦が2軒隣のマンションに住む。共働きのため掃除・洗濯・夕食の準備は家内が担う。休日は夫婦で積極的に遊びに出かける。神戸市の阪急沿線に住むのが理想。
5	58	大阪市中央区博労町	店舗併用住宅 3, 4F / 4F 4LDK	夫婦(大阪市中央区、中央区)	自営業 (喫煙具卸) 駐車場経営	1975年に木造2階建ての店舗兼住宅をビルに建て替えて先代からの家業を継ぐ。ビル街だが特に不自由は感じない。妻は平日仕事の合間に心斎橋のスポーツクラブでリフレッシュ、その後デパートで食料品などの買物。夫は休日1人で、魚釣りか十三のスポーツクラブに車で行く。平日の夜に出かけることはほとんどない。旅行好き。
6	58	大阪市西区立売堀	分譲マンション 13F / 15F 3LDK	夫婦(大阪市中央区、浪速区) 子供25, 22歳	大学教授 地方史家	1982年(明治15年)創業の銘木間屋を4代目で畳んで地方史の研究に専念。仕事の関係で市外の戸建てに移るが、好きな都心に住みたくなってくる。引っ越しの際、持ち物を半分処分。車をやめて自転車を利用。東大阪市まで通勤45分。近所付き合いはあまりないが、マンション内で夜回り・もちつきなどをする。ずっと住み続けるつもりである。
7	60	大阪市西区新町	自己所有マンション 10F / 10F 8LDK	夫婦(大阪市中央区、大阪市中央区)、老親、子供28, 26歳	建材店 マンション経営	土地の有効利用と相続税対策のため、1981年に木造2階建ての店舗併用住宅をマンションに建て替え。最上階に住み、1階で仕事。今も税金対策で頭が痛い。タクシーで乗車拒否されるほどの盛り場に近いく都心から抜け出せないでいる。郊外の戸建てに住むのが理想。夕食までに1時間ほど淀屋橋まで散歩。隣のホテルで月1回外食。
8	68	大阪市西区西本町	賃貸マンション 3F / 6F 2LDK	単身女性(三重県名張市)	俳人 茶道・華道・和裁師範	所帯じみたかわりを持たなくてよい大阪の都心に住んで35年。住居は茶道・華道・和裁教室を兼ね、おけいこの生徒がきやすい所に立地。週末は俳句の句会、長唄・三味線のけいこで外出が多い。生活のすべてがくろくまで仕事と遊びの区別がなく、単身者生活を楽しむ。人生に悔いはない。
9	40	大阪市西区南堀江	倉庫併用住宅 2, 3F / 3F 3LDK	夫婦(大津市、大阪市西区) 子供10歳	公務員 (共働き)	RC造の3階建て住宅の2・3階に親子3人で住む。1階は貸し倉庫で今は写真スタジオになっている。周辺は環境が悪く、子供は夜1人で外に出させない。妻は自分の実家の会社(職住近接)を手伝う。実家は家から徒歩5分の所にあり、実家も自宅同様に利用し、朝食以外は実家で行く。休みの日は親子3人で必ず外出。買物を楽しむ。
10	45	大阪市西区靱本町	分譲マンション 14F / 14F 4DK	母親(大阪市南区) 子供14, 12歳	貸ビル経営	自閉症の長男中心の生活。前住宅を貸し事務所にし家賃収入によって生活を支える。これまでの子供の生活環境を変えない所に現住宅。他の居住者と親しくし、迷惑をかけないように気を遣う。子供は保育園に夕方までいたので、交通事故や環境の悪さは気にせずすんだ。最近自閉症児の自立を目指す会主宰、機関誌を発行し仲間づくりに努力。
11	46	大阪市西区靱本町	分譲マンション 10F / 14F 3LDK	夫婦(大阪市西区、京都市伏見区) 子供20, 17, 13歳	梱包業	港区のマンションの9階からの30分の通勤時間がもたないで、7分ですむ都心のマンションの10階に転居。夫は夕食までにスポーツやボランティア活動をする。妻は靱公園でのジョギングを欠かさず、月に1度は無料の試写会・コンサートに出かける。衣料品は近くの問屋街で買う。外食はしない。繁華街に近いので夜は子供を外出させない。
12	39	大阪市西区靱本町	賃貸マンション 13F / 14F 3LDK	夫婦(京都市、大阪市西区) 子供3歳	建築家	結婚して10年くらい子供ができず、やっと長女が生まれ、今3歳。妻も昔は働いていたが、これ以上子供を産むのは無理だろうから、1回きりの子育てをなおりにしたくないので今は働いていない。自転車であらりと子供連れで出かけるのが好きで、映画や買物に行ったり気まぐれで遠くまで行ったりする。
13	46	大阪市西区靱本町	分譲マンション 3F / 14F 3LDK	夫婦(大阪市中央区、大阪市北区) 子供16, 11, 10, 8歳	会社役員	夫は毎朝体操をするため、妻は週1回市民テニス教室に通うため、家の前の靱公園を利用。公園のテニスコートをとって、家族でテニスすることもある。車を持っていたが古くなったし必要ないので処分した。両親の家と仕事場に近いため、6人家族には狭いが都心の3LDKに住む。6畳の和室に夫婦と子供3人が寝ている。
14	38	大阪市都島区友楽町	分譲マンション 5F / 15F 4LDK	夫婦(兵庫県芦屋市、大阪市) 子供9歳	公務員 (共働き)	夫の職場のすぐ横のマンションに住む。共働き。同じマンションに夫の父と妻の母が住み、食事は必ずともにとるし、半同居生活をしている。普段子供の世話などを妻の母がしているので、妻は休日外出したくても引け目を感じて外出できない。マンション周辺の小学校の児童数は大阪で一番多く、都心でも友達には不自由していない。
15	40	大阪市城東区古市	分譲マンション 7F / 14F 4LDK	夫婦(高知県土佐清水市、山口県小野田市)老母、子供11, 8歳	公務員 (共働き)	共働きなので住居は保育園に近いことが第一条件だった。買物の便よく、職住近接で子育てもしやすい。以前住んでいた長屋と違って選択的にできる近所付き合いが魅力。子供中心のマンションの行事には積極的に参加。休日は、母は1人で映画館に、父と子は一緒に出かける。子供は2人ともおけいこで忙しなく毎日をおくっている。

事例	年齢	住所	住居	家族構成(出身)	職業	住み方概要
16	66	大阪市生野区鶴橋	店舗併用住宅 2F戸建て 3DK	夫婦(和歌山県海草郡、和歌山県海草郡)	自営業	戦前は船場で丁稚奉公。戦後現住所近くで何度かの転居、商売替え。朝5時開店、店番をしなから夫婦で縫製の仕事。テレビを視ながらの晩酌が唯一の楽しみ。仕事・用事以外ではほとんど外出しない。夜9時就寝。住宅は老朽化が進み、日当たり・風通しなど不満はあるが物価が安く、買物・交通の便・近所付き合いなど良好。愛着があり住み続けたい。
17	41	神戸市中央区熊内	分譲マンション 3F/8F 2LDK	夫婦(島根県松江市、神戸市中央区) 子供15歳	公務員	通勤に便利で妻の実家に近い山の手のマンションは物価が安く生活しやすい地区にある。間仕切りを取って広げたりリビングには意識的にものを置かない。夫は健康のため30分の徒歩通勤。妻は週3日テニス。趣味や買物のためにほとんど毎日三宮に出かける。子供は三宮で危険なめがあったので親が付いて三宮に出かけることにしている。
18	51	神戸市中央区港島	分譲マンション 18F/25F 4LDK	夫婦(岐阜県、福井県)	会社員	大好きな神戸で快適な都市生活をするために、夫は大阪まで1時間の通勤時間。値わしくない近所付き合ひ・ブライバシーの確保・眺望のよさを考えて、ポートアイランドの18階の住居を選択。和室と東京に行った子供の部屋はほとんど使っていない。妻は毎日車で王子公園の近くに行きテニスを2時間。休日は夫婦でスポーツ・映画を楽しむ。
19	45	神戸市中央区下山手通	分譲マンション 11F/14F 4LDK	夫婦(神戸市東灘区、兵庫県加東郡) 子供6、4歳	歯科医師	夫は近くの診療所にプライベートルームを持ち、家族に煩わされない自分のライフスタイルを確保。妻は子供の教育に一生懸命。掃除・片付けに手が回らない。マンションの閉鎖性を嫌いよく外出。多様な施設の利用ができ何事にも選択の余地があること以外、都心居住には否定的。よい教育環境を求めてニュータウンに転居希望。
20	36	神戸市中央区山本通	分譲マンション 3F/8F 3LDK	夫婦(兵庫県加古郡、新海郡) 子供5、4歳	会社員	大阪と神戸にある会社への通勤の便がよいことが住居の第一条件。以前の都心のマンションは危なくて遊び場が少なかったので、子供のために山の手の環境のよいマンションに転居。収納場所が少ないので足りないものは夫の実家に運ぶ。夫は忙しくて平日に子供と接することはない。休日は家族でドライブ。子供の友達が少ないのが問題。
21	35	神戸市中央区港島	分譲マンション 4F/25F 3LDK	夫婦(北九州市、大分県佐伯市) 子供11、8歳	会社員	夫と長女は体が悪いので住居は総合病院に近いことが第一条件。夫は出張で半分家にいない生活だが、休日は家族でポートライナーで三宮に出かける。妻は子供会を結成して付き合いが広がった。マンション内の百人一首クラブ、ポートアイランド内のヨガ教室に参加。子供の友達は全員マンション住まいなので教育環境には問題があると思う。
22	48	神戸市中央区疊井通	戸建て持家 3F 5LDK	夫婦(神戸市葺合区、生田区) 子供24、22、19歳	自営業(菓子店)	三宮でおかきの卸をしている。おかきの工場が隣りにあるので夫はよく家に入出入りする。12年前に祖父家と同居するために引っ越してきたが、今は亡くなって親子5人暮らし。買物などでもよくするが、住む環境としてよくないので妻は早く引っ越ししたいと思っている。
23	39	神戸市兵庫区新開地	分譲マンション 9F/10F 5LDK	夫婦(兵庫県伊丹市、神戸市兵庫区) 子供14、12歳	施設職員(共働き)	福祉施設で共働きの家庭で、通勤が5分で、住み慣れた環境のコーポに居住。忙しいので、外食が多い。子供は室内で遊ぶので、環境の悪さは問題ではなく、人目があるのでかえって治安はよいと考える。休日は家にいるのが好きで、三宮にはあまり出ていかない。友人との付き合いを大切にしており泊まる客もいて、麻雀部屋もある。
24	42	京都市上京区笹屋町浄福寺	賃貸町家 2F戸建て 7K	夫婦(京都市上京区、左京区) 親、子供9、5歳	行政書士	自宅で事務所を開いている。夫は今の家で生まれ育つ。家で仕事をしているので子供と過ごす時間が長い。趣味でアマチュア無線をしていて、その仲間と家族ぐるみで交流。夫はビデオを撮るのも趣味。子供の数は少なく、近所に遊び友達が多い。長男は最近野球チームに入った。
25	52	京都市上京区下立売智恵光院	事務所併用住宅 3、4F/4F 5LDK	夫婦(京都市上京区、下京区) 子供21歳	会計事務所所長	4階建てRC造の3、4階に住んでおり、1階はガレージ、2階は自分の事務所になっている。職住が一体となっていて、仕事と休みの切れ目がない。夫は活動的で多趣味。人付き合いも多く、少年野球の世話をしたりもした。10年前に建て替えたとき、常夜灯と時計とチャームを付け、自宅がその地域の道しるべとして役立っている。
26	62	京都市上京区今出川智恵光院	戸建て持家 2F 4LDK	夫婦(京都市上京区、中京区) 子供25歳	教員	京都で小学校に勤めていた。今は一応引退して週3日教員の指導をしている。今出川通りに面した角地100坪を持っており、周りにビルが増えて行く中、町屋のよさを残して増改築を行い住んでいる。夫はボランティアに関心があり、小学校で教えていたときの経験を活かして孤獨な人の支えになりたいと思っている。
27	39	京都市中京区錦小路高倉	賃貸マンション 4F/5F 2DK	夫婦(京都市中京区、不明) 子供14、13歳	自営業	錦市場で八百屋を始めて3代目。夫は錦で生まれ育ち、今は店の斜め向いのマンションに住む。共働きで、普段子供は近くの祖父母の家で過ごすことも多い。休みの日に電車などでふらりと1人で外出するのが趣味。町中なので小学校の生徒数が少なく、近所に友達はいないが子供を少年野球チームに入れているので他県の友達がいる。
28	29	京都市中京区西洞院三楽	賃貸マンション 3F/6F 1K	単身女性(広島県尾道市)	会社員	高校のときから大手下着メーカーに入社したくて京都の大学に入学。今は営業部勤務で、1人暮らし。中国地方担当で月の1/3は出張。旅行が好きで、夏休みや冬休みは必ず旅行する。東京で一度暮らしたいと思っている。来春結婚予定だが、仕事はできる限り続けたい。子供ができて、世話をする人が身近にいないければ退職するつもりでいる。
29	42	京都市下京区東洞院仏光寺	戸建て持家 2F 7LDK	夫婦(京都市下京区、岐阜県大垣市) 子供10、8、5歳	染服脱卸	夫は京都で染物卸を親から継いでおり、生まれてからずっと京都に住んでいる。町中なので公立の小学校の生徒の人数が非常に少なく、子供は3人とも私立に通わせている。塾や水泳などに通わせていて、休日もあり家族では出かけたりしない。また近所の子供ともほとんど遊ばない。
30	71	京都市下京区東洞院仏光寺	店舗併用住宅 2F戸建て 7LDK	夫婦(京都市上京区、上京区) 子供40歳	紙卸問屋	航空会社に勤める娘と2人暮らし。自宅で紙製品の卸をやっている。商売のため町中に住んでいる。趣味はお茶とお花。絵も好きで、月に2回教えている。休日は友達とおしゃべりをしたりする。また娘の仕事の関係で、旅行によく行く。国内は年3回くらいは行くし、海外旅行もよくする。

方が専業主婦のいる世帯よりも外部のサービスへの依存度が高いようである。しかし例外もあり、単身者でも全くの手作り派もいる。子供のいる世帯では子供の嗜好がライフスタイルに影響しているようで、「外食」も、楽しみとするタイプと日常的な食事の一環とするタイプとがある。

「買物」については、スーパー、生協、市場、デパート等多様であるが、大阪市ではデパートが惣菜等日常品の買物場所になっている。閉店間際に安くなった惣菜を買うのが楽しみというのは、大阪的な都心居住の楽しみ方といえるようである。

近所付き合いについては、無関心な人が多いが、付き合いの量や質は、ライフスタイルやライフステージによる差がみられる。町内会活動についても同様で、子供を媒介にして付き合いが広がり、深まっていることが多く、子育て期をすぎると近所づきあいが少なくなる傾向がみられる。

3) 平日の生活

職住近接あるいは職住一体の人は、通勤時間が少ない分、時間的に余裕があるため、また、仕事と私生活とのけじめをつけるため、平日でもアフターファイブを楽しんだり、昼休みにアスレチッククラブで汗を流す等活動的に時間を使って趣味を楽しんでいる。一方、都心に住んでいても必ずしも職住近接でない人は、平日の夜に外出することはあまりなく、自宅でテレビやビデオをみて過ごしている。

専業主婦は、平日の昼間、スポーツや習い事、講演会や様々なイベント等に積極的に出かけ、都心居住のメリットを十分に享受し、楽しんでいるタイプが多い。

4) 休日の生活

休日の過ごし方には職業による違いがみられる。自営業には休日は家でゆっくり休養するものが多い。一方、サラリーマンや共働きには、家族と一緒にスポーツやショッピング等に出かけるという活動的なタイプが多い。普段家族がバラバラであることを償うために努力をしているようである。

但し、共働きの主婦の中には、休日に普段できない家事をすることが多く
ゆっくり休養できないものもいる。

5) 現住居評価

現住居に対する評価を、◎十分満足、○まあ満足、△やや不満、×不満の4段階に分け、都心に住むことを自ら選らんだのかどうかということ（選択的居住）との関係をみると表4. 2. 2のようになる。住宅の評価は主に、「住宅の広さ」「使い勝手」「積層集住」等に関する実態の影響を受けていることがわかる。本調査では、現住居に不満な人はいなかった。また、何らかの理由で都心に住まざるを得なくて住んでいるもの（非選択的居住者）より選択的居住者の方が、現住居に満足している人が多いことがわかった。

表4. 2. 2 現住居評価と都心居住の選択性との関連

		現 住 居 評 価			
		十 分 満 足	ま あ 満 足	や や 満 足	不 満
選 択 的 居 住	大 阪	事例 1 事例 6 事例 8	事例 9 事例 10 事例 13 事例 14 事例 15	事例 11	
	神 戸	事例 18 事例 23	事例 17 事例 20 事例 21		
	京 都	事例 27 事例 30		事例 28	
非 選 択 的 居 住	大 阪	事例 5	事例 2 事例 3 事例 4	事例 7 事例 12 事例 16	
	神 戸	事例 19		事例 22	
	京 都	事例 25	事例 24 事例 26	事例 29	

6) 都心居住評価

都心居住についてのプラスの評価は、交通や買物、施設利用、情報への接触等の利便性に関するものが最も多い。そして、わずらわしい近所付き合いがない一方で、多様な人々の集まりが出会いの機会を豊かにしていること等、人間関係や付き合いに関するものがこれに次いでいる。職場に近く機能的であること、あるいは盛り場等刺激的な生活環境を評価するものも少なくない。その他には、地価が高いというのをプラス評価しているものもあり、投機的目的を持った都心居住が存在することがうかがえる。

デメリットに関しては、騒音、大気汚染、緑の少なさ、車の氾濫、駐車場の不足等、都市環境に関するもののほか、浮浪者や悪い刺激の存在、身近な日常生活関連施設や公的市民サービスの不足等が指摘されている。

また、居住者が減少してきていることから、近所付き合いが少なくなってしまう、子供の遊び相手がいない等が問題としてあげられている。

7) 都心居住に対する意見・都心居住評価

調査対象者が現在居住している都心に、将来一般世帯が住めるかどうかということに対しては、「わからない」と答えたものが半数以上を占めるが、「住める」とするものと「住めない」とするものが均衡している。しかし自らは今後も住み続けていこうと考えているものは多い。住み続けたくないと考えているものが今後住みたい場所としてあげるのは、郊外というものが多く、田舎に住みたいというものは少数である。比較的自然に恵まれた居住環境の中で、生活利便性の高い都市的生活を享受したいとの意向のあらわれと考えられる。

都心居住に対する意見と、都心居住意向をクロスさせると表4.2.3のようになる。「都心に住みたくて、今後も住める」という人は、京都市・神戸市にはいるが、大阪市の調査対象者にはおらず、今後は都心に住めなくなるであろうと考えている。「都心に住みたくないし今後ますます住めなくなるであろう」と考えている人は、全員郊外に住みたいとしている。

表4. 2. 3 都心居住に対する意見と都心居住意向

			都 心 居 住 論			
			○ 住める	× 住めない	その他の意見	特に意見なし
都 心 居 住 意 向	住 み た い		事例 24 事例 26 事例 17 事例 18 事例 19	事例 5 事例 8 事例 12	事例 30	事例 28 事例 1 事例 2 事例 3 事例 6 事例 11 事例 16 事例 20 事例 23
	住 み た く な い	郊外派		事例 29 事例 4 事例 7 事例 22	事例 19	事例 13 事例 14 事例 15
		田舎派	事例 25		事例 10	事例 9
	ど こ い で も		事例 27			

8) 都心での子育てに対する考え方

子育てについては、都心は子供を育てる環境として不適切だと考えているものと、都心に子供を育てる環境としての長所を見い出しているもの、そして「どこでも同じ」と考えているものがある。

不適切と考えているものは、自然環境に恵まれない、交通事故の危険性が高い、悪い誘惑が多い、児童数が減少して教育環境が悪くなってきている、遊び相手や安全な遊び場が無い等を理由としている。そしてそれらの悪条件をカバーするために、スポーツクラブに入れたり、様々なイベントに参加する、習いごとの送り迎えをする等の努力をしている。

これに対し肯定派は、教育施設や環境を特に悪いとは考えず、児童数が

少ないことも、先生の指導の目が行き届いて良い、また、遊び場の不足や戸外の環境の悪さも、室内遊びが主流になった今日にあっては、あまり問題にならない等比較的楽観的な考えを持っている。都心の団地住まいの場合は、子供の数も多く遊び場も充実しており、お互いの助け合いが可能であることから、子育てには便利と考える等、むしろ都心居住を積極的に評価している。

（２） 都心居住者の類型

現在都心に居住している３０事例に対しヒアリング調査を行なった結果、第２章２．３．２（３）都心居住者の類型で推察したように、現在の都心居住者は、都心に住むということに選択の余地を持つかどうかという「居住地の選択性」と、都心に住むことによって享受できる楽しみを生活に取り入れようとしてるかどうかという「都市的楽しみ享受の積極性」とによって類型化することが、都心居住問題を検討するにあたって有効であると考えられる。

そこでまず、都心に住むということに積極的な選択の余地を持つかどうかで、選択的居住と非選択的居住に分類する。職住近接が実現されていても、その住宅が居住者自身が選択したものでなければ、非選択的居住となる。例えば、親が住んでいた住宅をそのまま引き継いだ場合や、投機目的で購入した住宅がたまたま空いているという理由で住んでいる場合、あるいは以前選択した住宅ではあるが、社会情勢の変化によって都心居住の必然性がなくなってしまうにもかかわらず、税金の関係等で住み続けざるを得ない場合などがある。

次に、都心に住むことによって享受できる楽しみ・ゆとりを生活に取り入れようとしてるかどうかで、楽しみ享受積極型と楽しみ享受消極型に分類する。これは単に様々なサービスや利便性享受の実態のことをさしているのではない。例えば、職住近接によって通勤時間を節約し、家族と共に

過ごす時間を楽しむ等も、楽しみ享受積極型とする。

両者の関係から、都心居住者は、表4.2.4のように4つに類型化できる。ヒアリング事例は表4.2.5のように分類できることから、選択的居住・楽しみ享受積極型が多いことがわかる。主として地元と結びついた自営業、自由業、共働き等が中心である。一方、非選択的居住・楽しみ享受消極型は、親の家を引き継いだ事例がほとんどである。

表4.2.4 都心居住者の類型

類型Ⅰ	選択的居住・都市的楽しみ享受積極型 自由で便利な生活を楽しむために、都心に住むことを自ら積極的に選択
類型Ⅱ	選択的居住・都市的楽しみ享受消極型 仕事に有利という理由等で都心を選択して住んでいるが、都市的楽しみの享受には無関心あるいは消極的
類型Ⅲ	非選択的居住・都市的楽しみ享受積極型 仕事その他の理由で都心に住まざるを得ないという条件の中で、都心に住むことによって得られる都市的楽しみを積極的に享受
類型Ⅳ	非選択的居住・都市的楽しみ享受消極型 何らかの理由で都心に拘束され、住まざるを得ないが、都市的楽しみの享受には無関心あるいは消極的

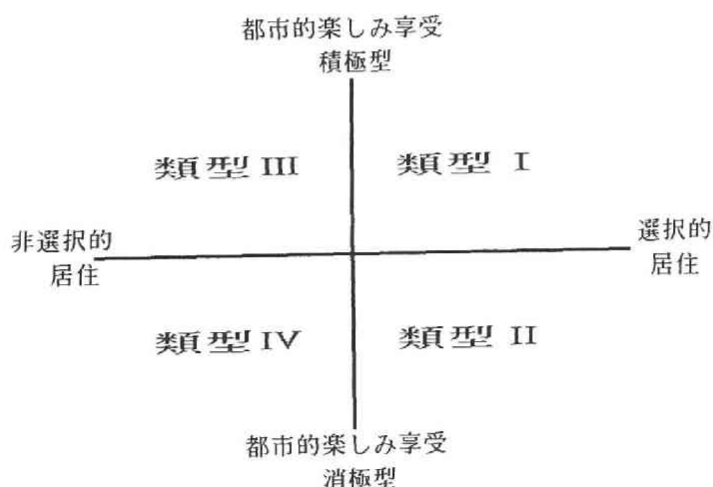


表4.2.5 調査事例の類型

		選 択 的 居 住				非 選 択 的 居 住			
積極型	都市的楽しみ享受	大 阪	事例 1 事例 8 事例 1 1	事例 6 事例 9 事例 1 5		事例 3 事例 5	事例 4 事例 1 2		
		神 戸	事例 1 7 事例 1 9	事例 1 8 事例 2 3		事例 2 2			
		京 都	事例 2 7	事例 3 0		事例 2 5	事例 2 6		
消極型	都市的楽しみ享受	大 阪	事例 1 1 事例 1 4	事例 1 3 事例 1 6		事例 2	事例 7		
		神 戸	事例 2 0			事例 1 9			
		京 都	事例 2 8			事例 2 4	事例 2 9		

4.2.2 家族型・ライフステージからみた都心居住の実態

以下では家族型やライフステージ毎に都心居住実態の概要を述べ、典型例について、その生活の全体像を明らかにする

(1) 単身世帯の都心居住

1) 単身世帯(事例1,8,28)の概要

3例とも地方出身の女性の事例で、賃貸マンションに住んでいる。仕事のために都心居住を選択しており、職住近接によって時間的に恵まれ、1人故に相対的に空間的にも恵まれ、所帯じみた近所づきあいはいらないが仕事や趣味を通しての人間関係にも恵まれて、シングルライフを楽しんでいる。何事についても高い選択性を持っており、都心居住に最も適合的な家族型である。

2) 単身世帯の典型事例

事例1	類型	選択的居住・楽しみ享受積極型
-----	----	----------------

フリーで活躍するインテリアデザイナー。1フロア5戸、12階以下はワンルームという15階建マンションの13階に居住。高校生の頃から一人暮らしの経験有り。現在は多くの仲間に支えられて仕事も生活も順調であるが、何もかも一人で切り盛りするのは少々大変で、寂しいと感じることもある。シングル志向ではないが、仕事が十分安定していない今の状態では家庭を持つことは考えられないとのこと。家事労働に関しては、時間と労力を節約しようとする合理派で、朝食はパンとコーヒーとビタミン剤。昼食や夕食は外食が多い。時間をみつけては、アスレチック・クラブや美術館に行く等、積極的に周辺のスポーツ施設や文化施設を利用している。週末には、近くのマンションに住む母親の所で休養、リフレッシュするというマルチハビテーションを実践している。

事例8	類型	選択的居住・楽しみ享受積極型
-----	----	----------------

三重県出身の俳人。茶道、華道、裁縫の師範でもある。都心部で何度かの転居を繰り返した後、現住所に落ち着く。6階建マンションの3階、2LDKに居住。自宅を茶・華道や裁縫を教える教室としても使っている。交通の便が良く、仕事帰りのOL等生徒が集まりやすい。居住用マンションのはずだが事務所になっているところが多く、近所づきあいほとんど無い。周辺は昔の船場の名残を残す地区で、便利で町の雰囲気も良いので気に入っている。大阪人の愛敬、いいかげんさが好き。人生の様々な経験を経て、仕事と遊びの区別の無い域に達し、多くの人々とサラリとつきあう楽しさを心得ている。家事労働については、単身故にこそ時間と労力を惜しまず、創造性を発揮する機会として楽しむ余裕を持っている。

(2) 子育て期世帯の都心居住

1) 子育て期世帯(事例9,10,11,12,13,14,15,17,19,20,21,23,24,27,29)

の概要

調査に協力の得られた子育て期世帯の事例の約半数は共働きで、主婦はいずれもフルタイム勤務であった。共働き世帯は、保育所や職場に近いことを理由として都心居住を選択しているが、殆どの事例が三世帯家族あるいは近くに親がいる等、何らかの形で援助を受けることができる体制を作っていることから、子供を育てながらの居住環境として十分ではないことが窺える。これは、子供が育つ環境としても十分ではないということでもあろう。しかし、共働き世帯は、子育てや教育に関しては楽観的で、都心の環境が子供の成長・発達に悪影響を及ぼすとは考えていない。むしろ情報が豊富で、多様な施設が集積した都心生活の経験は、子供の視野を広げ、社会への適応力を高めると考えており、コンサートやイベントへの参加等、都市的楽しみの享受にも積極的である。

一方、共働きでない世帯の事例は、すべて核家族であった。その内の半数は親が以前に購入してあったマンションに住んでおり、子育て環境としての都心に対して、空気が悪い、地域の小学校の児童数が少なく教育上不安がある、安全な遊び場が無い、交通事故の危険性が高い等、不平・不満を持っているが、仕事や経済的な問題等で住み替えができない状況にある。

2) 子育て期世帯の典型事例

事例14	類型	選択的居住・楽しみ享受消極型
------	----	----------------

小学生の子供を一人持つ会社員と公務員の共働き世帯。夫の職場のすぐ横の大規模な中高層マンション団地に住んでいる。夫の父も、妻の母も同団地のマンションの別棟に住んでいる。妻の母は土日以外はほとんど同居し、家事、子供の世話をしている。夫の父は出勤前にやってきて朝食を共にして出勤し、5人揃っての夕食をすませてから自宅へ帰るというライフスタイルである。夫の仕事はフレックスタイム制なので比較的時間の融通

をつけやすい。通勤時間は徒歩3分。昼食時は自宅にもどってくる。妻の通勤時間は53分。残業も多く、妻には家事が十分にできない、息抜きができないという慢性的不満がある。休日も、買物、掃除、子供の世話で時間が過ぎていく。マンション周辺の小学校の児童数は大阪で一番多く、都心でも友達には不自由していない。子供は猫や犬を飼いたがっており、禁止されてもいないが、マンションでは飼うべきではないと考えている。専業主婦なら郊外の一戸建に済みたいが、共働きを続けていくためには都心居住でなければと考えている。

事例15	類型	選択的居住・楽しみ享受積極型
------	----	----------------

公務員の共働き世帯。夫婦と夫の母親と子供2人の5人家族である。通勤や買物に便利という理由もあるが、保育園に近いことが住宅選びの第一条件であった。高速道路がすぐそばを走る城北運河に沿って大小様々なマンションの乱立する地区に建つ14階建のマンション。大阪市の住宅供給公社の分譲住宅で、全住戸数は78戸。7階の4LDKに住んで6年になる。通勤時間は夫が65分、妻は20分である。すでに保育園とは縁がなくなっているが、交通の便も良く、近所づきあいも程々で自由な住み方が許されるので気に入っている。生協のグループ購入で夜に配達してもらえるのもマンションの規模が大きく、共働き世帯も多いから。風向きによって嫌な匂いがしたり、高速道路の音が喧しかったりするが、窓を閉めれば気にならず、特に都心故に困ったことは無い。子育てに関しては、居住環境よりも家族関係の方が影響が大きいと考えており、家族生活を大切にしている。家事は殆ど妻の仕事となっているが、食事の後片付けは夫がする。また、休日には夫は2人の子供と一緒にプールや図書館等へ出かけ、妻が1人の自由な時間を持てるよう心を配っている。2人とも大阪の出身ではないが、大阪が気に入っている。とりわけ夫は大阪人の親しみやすい人柄を、妻は大阪弁には馴染めないとはいうものの、映画や芸術等、文化的に

恵まれていることを評価している。子育てが終わるまでは都心に住み続けるつもりである。

事例 17	類型	選択的居住・楽しみ享受積極型
-------	----	----------------

子供の就学を機に明石市の公団賃貸住宅から住み替えて10年になる。夫は公務員、妻は専業主婦である。通勤に便利で妻の実家に近い都心部山手のマンションは、物価が安く生活しやすい地区にある。間仕切りを取って広げたりリビングには意識的にものを置かず、すっきりしたスマートな生活空間をつくりだしている。夫は健康のため30分の徒歩通勤。妻は週3回テニスに通っている。趣味や買物のためにほとんど毎日三宮の繁華街に出かける。都心居住のメリットは、足の便の良さと買物のしやすさ、デメリットとしては、駐車場が無いことをあげている。車社会には反対であるが、休日のことを考えるとやはり車がほしいという。都心での子育てについては、交通量が多く、遊び場がないとはいうものの、六甲山を背に自然にも恵まれ、買物や映画等にも便利なので、住み心地としてはまあまあ満足している。子供は小学生の頃から三宮の繁華街へ一人で映画を見に行く等、早くから社会性を身につけている。繁華街で不良に脅迫され、金品をまきあげられたこともあるが、都心だから特に危険だとは思っていない。マンション居住者の中に暴力団関係者がいるが、そのためにかえって治安が良いと考えている。しばらくは定住するつもりであるが、近くで設備の良い新しいマンションが手に入れば、住み替えたい。計画的につくられた郊外団地よりも様々な施設や人が入り混じって選択の幅の広い都心の方が好き。家は一番くつろげる場所ではあるが、休日には、家族がそれぞれ別々に外出し、自由な時間を楽しんでいる。

事例 23	類型	選択的居住・楽しみ享受積極型
-------	----	----------------

福祉施設に勤める共働き世帯。夫婦と子供2人の4人家族。主人の母親

と同居する予定で、前住地付近のより広い住宅への住み替えを計画。コーポラティブ方式によって自分達の希望を十分に生かした現住宅、38戸からなる10階建マンションの9階の5LDKに入居して約半年になる。周辺は神戸の旧繁華街。1階にはスーパーマーケットが入っている。通勤時間は徒歩10分。勤務時間は9時から17時迄と12時から21時迄の二交代制で宿直もある。残業は無いが施設としては24時間対応なので何かあったらすぐに行かねばならないことから、職場に近いのは住宅選びの第一条件であった。以前から都心には住み慣れており、特殊な環境だという意識は無く、子育てについても特に都心であることを意識したことは無い。病院や公的施設等の利用に便利であることや交通の便の良さ、人目があることによる治安の良さ等、都心居住にはデメリットよりもメリットの方が大きいと考えている。家族揃っての夕食は週に2,3回。外食することが多い。また、ビデオの宅配、カタログショッピング、蒲団の上げ下ろしを省くためのベット就寝等、時間や手間を節約する物やサービスは積極的に利用している。仕事は生活のための手段と考えており、友人や仲間との付き合いや夫婦共通の趣味(麻雀、ゴルフ)を大切にしている。麻雀室があり、しばしば泊っていく客もあるが、特別な世話をするわけでもないので苦にならないという開放的な住み方である。マンションでの近所づきあいも楽しく、現住地に故郷意識を持っており、定住志向が強い。

事例29

類型

非選択的居住・楽しみ享受消極型

親から受け継いだ染呉服の卸業を営む自営業者。主人は京都の都心で生まれ育った。専業主婦の妻と3人の子供の5人家族。自宅は細い路地を入れて突き当たりの60坪の一戸建であるが、会社の女子寮を改築したもの。町なかのわりには静かなので良いが、リビングやダイニングへの日照が十分ではないのでやや不満。しばらくは住み続ける予定であるが、いずれ職場の隣に住んでいる両親と同居することになっている。近所に次々に建つ

高層マンションの機能的設計に多少憧れている。都心居住については、交通の便の良さを評価しており、デメリットはほとんど無いと答えている。しかし、遊び場が少ないこと、地域の小学校の規模が小さすぎる事等、子育てに関する悩みはある。友達を増やすためもあって、子供は3人とも私立の学校に通わせている。それぞれピアノや水泳、塾等に通っていることから忙しく、地域の子供と遊ぶことはほとんど無い。

(3) 成熟期世帯の都心居住

1) 成熟期世帯(事例2,4,6,7,22,25, 26,30)の概要

この時期の事例は、殆どが先祖から土地や仕事を受け継いできた自営業の世帯であった。時代の変化によって仕事上では都心居住の必要性がなくなっているものもあるが、地域への愛着は強く、薄れゆく地域コミュニティの要として、また地域でのボランティア活動等に積極的に取り組みながら住み続けている。いずれも自分達の子供が小さかった頃の都心は、地域社会の繋がりも健在で空き地や道路等子供の遊び場にも不自由は無く、長い伝統を持った地域の小学校は教師も優秀で、教育環境としてむしろ優れていた等、子供を育てる環境としても悪くなかったと答えている。しかし、現在ならびに今後の都心については悲観的で、子育てには適さないと考えている。土地を自己所有しているものが多く、近年の地価高騰による相続税問題が新たな悩みの種となっている。

2) 成熟期世帯の典型事例

事例2	類型	非選択的居住・楽しみ享受消極型
-----	----	-----------------

1830年(天保元年)創業の表具屋の5代目。土地を手放してはいけないという祖父の遺言があり、都心に住み続けている。100年ほど経った家を1988年に11階建のビルに建て替えたが、その10階部分に前住宅の一部を復元して接客用とし、エレベーターホールをはさんでもう一方に日常生活のための住戸(6DK)を設けた。9階以下は貸事務所で15

社が入っている。重要文化財級の貴重な書画を扱うので、人目に晒されるのを嫌って仕事場は11階にある。十数人の弟子がいた時期もあるが、今は1人で気の向くまま、気の済むまで仕事をしている。豊中に200坪の土地を所有しており、貸駐車場にしている。主人は茶道、華道、絵画等に造詣が深く、貴重な書画・骨董を数多く所有。来客が多いことや大事なあづかりものがあることなどから、休日もほとんど外出しないという習慣が身についている。建て替え後はエレベーターに乗らなければならなくなり、自分の家なのに他人と乗り合わせることがあるため、服装等に気をつけなければならない等、よけいにおっくうで外出回数が減っている。毎日5時に起床、朝食前に一仕事する。昼食後に昼寝することと、10時と3時にお茶を煎てることは50年ほど続いている習慣である。仕事の関係上、美術館へは足を運ぶことはあるが、その他の都市施設やサービスについては無関心で、日常の生活領域は非常に狭い。娘は家事手伝いで、仕事の後継者がいないのが悩みである。

事例 4	類型	非選択的居住・楽しみ享受積極型
------	----	-----------------

京都の北山出身の銘木間屋。1949年、横堀5丁目にあった借家消失を機に南久宝寺に住み替え。阪神高速道路建設に伴う立ち退きで、現住地を購入、4階建の事務所併用住宅と倉庫を建設。倉庫の上に2人の従業員が住み込んでいる。周辺は狭い道路に交通量が増え、危険であるばかりでなく、物流も困難になってきている。騒音や空気の汚れが激しいため、窓、障子、カーテン等は閉め切っていることが多い。店を継ぐ予定の長男が2軒隣のマンションから通ってくる。また、通いの家政婦がおり、掃除、洗濯、夕食の準備等をしている。仕事柄、朝は早い、終業は5時。夫や従業員や息子夫婦はアフターファイブを楽しむが、妻は、住み込みの従業員が外出から帰ってくるまでテレビを見たり、小説を読んだりして自宅で待っている。休日には、夫婦で映画やレストラン等、外出することが多い。旅行

好き。神戸市の阪急沿線に住むことに憧れている。現在、近所づきあいはほとんどなく、町内会は消滅に近い。息子は、都心は機能中心であり、人が住まなくなるのは当然と考えている。騒音、振動、大気汚染等の現状から、居住との両立には無理がある。居住環境を守ろうとか改善しようとかするのは時代遅れと考えており、いずれ住み替えたいと考えている。

事例 25	類型	非選択的居住・楽しみ享受積極型
-------	----	-----------------

夫婦共に京都の都心生まれの都心育ち。自宅で会計事務所を開いている。住宅は10年前に建てかえたもので4階建のRC造。1階は車4台分のガレージ、2階が会計事務所、3，4階が住居で5LDK。敷地を斜めに横切る前面道路によってできた三角地に屋外階段を設け、3階までの各フロアをつなぎ、仕事をする空間と住む空間を明確化すると共に、階段室を貫く縦長の照明を常夜燈とし、時計を組み込むことによって町の道標としたユニークな併用住宅である。夫は、会員制のスポーツクラブで水泳を楽しむ他、ゴルフ、スキー、クルーザー、スキューバダイビング、旅行、麻雀、囲碁など、多趣味で活動的、交際範囲も地域や世代を越えて非常に広い。かつては道具やユニホームを自前で整えて地域の少年野球のコーチを、そして今は京都府のスポーツ団体協会の役員をしている。若い人と一緒に遊んで新しい考え方に触れるのが楽しいと言う。仕事量の多い現在は、時間的にも融通がきく職住一体の生活は不可欠であるが、時としてけじめやめりはりをなくすことから、仕事量が減れば、30分程度の通勤を経験してみたいと考えている。一方、妻は専業主婦で、英会話と陶芸を習っている。休日には、夫と一緒に海やゴルフにでかけることもあるが、家でゆっくりしているのが好き。

(4) 夫婦のみの世帯の都心居住

1) 夫婦のみの世帯(事例3,5,16,18)の概要

いずれの事例も都心居住歴が長く、他の家族型に比べて自由時間が多いことや経済的にゆとりがあること等から、そのライフスタイルは、各々の生活条件や住意識を最も色濃く反映して個性的である。自ら都心居住を選択した場合はもちろんのこと、仕事その他の理由で都心に住まざるを得なかった場合でも、都心に住み馴染み、その居住環境を良しとしている。

2) 夫婦のみの世帯の典型事例

事例3	類型	非選択的居住・楽しみ享受積極型
-----	----	-----------------

公務員を定年退職後、ビルの管理人として再就職した夫婦。森之宮の公団住宅を借りているが、現在は堺筋に面した7階建のビル(7階には家主が住んでいる)の屋上に建てられた管理人室に住み込んでいる。騒音は窓を閉めれば気にならないし、日当たり・風通しも良く、鉢植えを楽しむ場もある等、快適で満足している。周辺に住居は殆ど無く、孤立していると感じるが、寂しいとは思わない。しかし週に一度、植木の手入れと掃除に森之宮に帰ると、生活の匂いを感じホッとするという。妻は大阪の都心生まれの都心育ち。結婚後田舎の生活を体験し、都心居住の良さを再認識。自分が育った頃に比べ、都心に住む人が減り、周辺に生活の気配が無くなってきたことを味気無く思うが、割り切りが必要と考えている。これからの都心には、孤立した生活に耐えられるライフステージ、ライフスタイルの人でないと住めないと考えており、都心での子育てには否定的である。70才以上の市民に配布される敬老優待乗車証や市立文化施設等敬老優待制度を活用して交通の利便性や文化的楽しみを積極的に十分に享受し、お稽古事や友人とのおしゃべり、旅行等、行動範囲・交際範囲共に広い。掃除や調理等の家事労働については、すぐ近くにあるデパートへ閉店間際に出かけ、安くなった惣菜を買って来る等、手抜きできるところは上手に手抜きして自由で気ままな生活を楽しんでいる。

夫は時間的拘束の強い管理人の仕事を誠実に遂行しているが、その他にも生きがいを感じるものとして、保護司や寝たきり老人の話相手等のボランティア活動が続けている。孫のところへ遊びに行くことと、いきつけの店で少量のお酒をゆっくり飲むのが楽しみ。夫婦がお互いの自由を大切にしており、別行動が多いが、中之島公園を散歩したり、天神祭り等に出かける時は夫婦一緒である。

事例 18	類型	選択的居住・楽しみ享受積極型
-------	----	----------------

大阪に勤務するサラリーマン。妻は専業主婦。阪急六甲にある3LDKのマンションに13年間住んでいたが、もう一部屋欲しくなり、また気分転換のために、充実した施設や広いオープンスペースそして都市的雰囲気等を求めてポートアイランドの25階マンションの18階の4LD・Kに移り住んで6年になる。通勤には約1時間かかってしまうが、住宅の質と周辺環境の良さには替えがたい。

都心居住のメリットとして、近所付き合いが挨拶程度で良く、選択性があること、住宅の構造上プライバシーが守りやすいこと、防犯上の安全性が高いこと、庭の手入れの必要が無いこと、資産としての土地に執着心を持たなくてもよいこと等をあげている。一方、デメリットとしては、空気がきれいでないこと、場所柄季節によっては潮風やコンテナ埠頭の騒音が気になるということであった。都心に高層住宅が増えることについては、集住のメリットを生かして適切な住環境が保てるなら良い、また、都心での子育てについても教育施設・環境が良ければ必ずしも不適當ではないと考えている。

妻はほとんど毎日2, 3時間テニスをするために、車で王子公園近くまででかける。テニスの後、友人と一緒に花茶や食事を楽しむ。夫は平日早く帰宅できた時には近所にあるスポーツクラブで汗を流す。月に一回位は土曜日の朝、夫婦で三宮まで映画を見にいく。音楽を聴くために大阪まで

出かけることも年に数回ある。因習にとらわれず、文化的にめぐまれている神戸は住みやすい。今後もずっと阪神間に住みたいと思っているが、神戸という土地に対する執着心のようなものは無い。

4. 3 ま と め

関西3都市における都心居住について、30事例に対する詳細な聞き取り調査から次のような知見を得た。

- 1) 大阪市、神戸市、京都市は、地理的に近接しているが、産業・社会構造の違いからそれぞれ独自の個性を持っており、都心に立地する住宅の形式・規模・環境は多様である。
- 2) 関西大都市圏の中核都市である大阪市は、経済的中枢管理を中心とした商都であり、都心居住世帯は、永年現地で商売をしているものが中心である。親から土地・資産そして仕事を受け継ぎ、店舗併用の戸建住宅あるいは税金対策を兼ねて建替えた貸ビルや賃貸マンションの最上階に住んでいるというのが事例の典型である。卸商等が中心の大阪市の自営業者には、すでに都心居住の必然性を持たなくなったものもあるが、現世代は、地元への愛着も強く、都心周辺部とのマルチハビテーションを実践しているものもある。しかし、立地条件の良いところに不動産を所有していることから、税金対策に頭を痛めており、後継者である次世代は、都心居住に悲観的、否定的な意見を持っている。

一方、他都市から転入してきたサラリーマンや自由業者は、高層マンションに住んでいる。サラリーマンはファミリータイプの分譲マンションに、自由業はオフィス兼用の賃貸マンションに住んでいる例が多い。サラリーマンは職住近接を実現し、自由業や自営業はオフィスや仕事を兼ねた職住一体の生活をしている。共働きが多く、都心居住を「仕事

のため」を第1の理由として自ら選択しており、交通や買物の利便性の高さを評価するとともに、大阪市の雰囲気や大阪人の人柄に好意を持っているという。しかし、騒音や大気汚染、緑の少なさ等居住環境に対する不満は大きく、大阪市の都心に長く定住しようとは考えていない。住み替え先には自分の生まれ育った故郷を、住み替え時期としては退職後イメージするものが多く、仕事や子育てが終わるまでは都心に住み続けるつもりであるという。これらのことから、都心の様々なサービスや施設等の利便性が仕事や子育てを支えていることがわかる。

3) 京都市の都心居住世帯は、京都市で生まれ育ち、都心での居住年数が長いものが多い。地元と深く結びついた自営業が中心で、地域へのこだわり、愛着は非常に強い。共働きは1事例のみで、自営業の多くが共働きである大阪市とは対称的である。住宅はいわゆる町家の持家。マンションに住んでいるのは、単身世帯と、徒歩数分の所に店を持つ八百屋との2事例で、いずれも中層の賃貸である。日常生活を支える居住関連施設等が都心部にも数多く散在していることから、居住性の評価は3都市中最も高いが、地場産業の衰退、都心部の人口減少とりわけ子供の数の減少による小学校の統廃合等、従来の居住環境が崩れ、町家がビルや高層マンションに建て替っていく様子に不安を感じ、定住意識がゆらいでいる。

4) 主として港湾を中心とした流通産業によって発展してきた神戸市は、3都市中では都市としての歴史が一番浅い。しかし、都心域は狭いものの、六甲山麓の山手地域、三宮付近の中心地域、臨海部の埋立て地域と、それぞれ性格の異なる居住地を持っている。

事例のほとんどが分譲の高層マンションに住んでおり、居住年数は3都市中最も短い。居住者は、近隣都市から移り住んだサラリーマン層が多く、都心居住のきっかけとして、仕事よりも住宅・住環境の改善をあげるものが多い。山手地域は都心でありながら、専用住宅が比較的多く、

静かで四季の変化を身近に感じながら都市の利便性を自由に享受するという生活が可能であり、居住性の評価は高い。

中心地域は、オフィス、商業施設、文化施設等が乱立する中に、高層マンションが混在しており、都心として最も活気に満ちた地区ではあるが、猥雑でもあり、居住環境としての評価は低く、地元への愛着心も薄い。居住者はマンションの資産価値の上昇に期待を持っており、いずれ手ばなすつもりでいる。

一方埋め立て地域には、数多くの業務・商業施設の新規建設と共に大量の高層マンションが供給され、新規都心居住者を受け入れている。地域の小学校は神戸市で最も児童数の多いマンモス校となっており、統廃合が進んでいる従来からの都心地区とは逆の悩みを抱えている。しかし、様々な施設や住宅が混在する既成都心部とは異なり、計画的につくられた町は都市的な利便性とスマートさを兼ね備えており、住宅・住環境に対する居住者の満足度は高い。

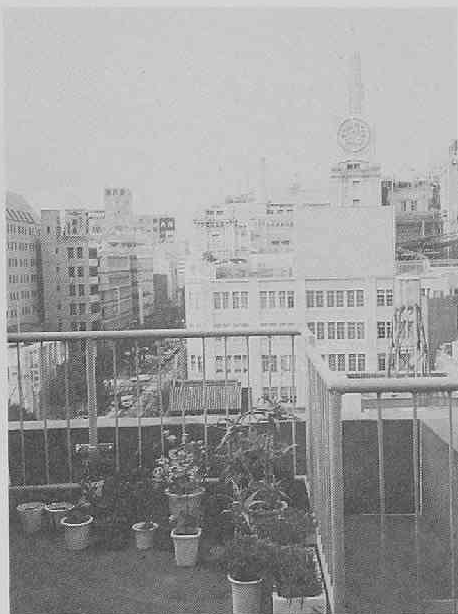
- 5) 家族型ならびにライフステージに着目すると、単身世帯とりわけ青壮年の単身世帯は何事にも高い選択性を持っていることから都心居住には最も適合的である。一方、子育て期世帯は、都心の住宅・居住環境の悪さを要因として、今後も郊外への流出の可能性が大であることが明らかになった。但し、共働きの場合は、都心の利便性や選択性の高さによって生活が支えられていることから、都心居住を積極的に評価するものが多い。また、成熟期世帯は、土地や住宅を所有しているものが多く、弱くなったとはいえ地域生活の絆の中心として生活していることから、その動向はこれからの都心居住の行方を直接左右すると考えられる。相続税の問題で頭を悩ませており、定住性が不安定になってきている。夫婦のみの世帯は、居住経験の豊富さや時間的余裕等から都心居住に適合的で、各々の経済的条件のなかで、住意識を反映した個性的な生活を実現している。

6) 3都市の事例から、都心居住世帯の住意識・住要求の特性として、住環境に対しては関心が薄く閉鎖的であるが、住宅そのものやインテリアに関しては強いこだわりを持っているということを指摘できる。住宅の立地が職住関係や経済的要因等に強く規定されており、住環境についての選択的余地が少ないということもあると考えられるが、例えば事例3(写真1, 2)の住居は、広い幹線道路に面したビルの屋上、事例15(写真3)は住宅の側を高速道路や水の汚れた運河が通っている。また、事例29(写真4)は、狭い路地の突き当たりで日当たりや風通しが悪い。事例9(写真5)は、住商工混在地に建ち交通量が多く騒音も激しい。いずれも生活の場として、あるいは住環境として好ましくないと考えられるが、居住者の評価は必ずしも低くない。また、事例10～13(写真6, 7)のように大規模な都市公園に面して建ち、都心にありながら豊かな緑と空間を享受している例や、事例18, 21(写真8)のように超高層住宅の団地や、事例23(写真9)のようにスーパーマーケットと複合建設したコーポラティブ住宅に住んで生活利便性高さを享受している等がある。一方、住宅そのものやインテリアには自分の好みや主張が強く表現されているものが多く、事例2(写真10)は建替えたビルの中に木造の前住宅をそのまま復元、事例5(写真11)は中層のビルの中に空中庭園を設けている。また、事例26(写真12)は、従来の町家の良さを残しながら、周辺の景観にも配慮して現代的に建替えている等、強い自己主張が見られる。事例25(写真13)は手づくりのタペストリーをふんだんに使ってインテリアをコーディネート、事例30(写真14)は、ふすまを自筆の絵で飾っている。

7) 3都市の事例に共通して見出すことのできる都心居住を支えている要因は、①仕事上有利で、豊かな自由時間を生み出す職住近接あるいは職住一体の住まい方。②親からの継承あるいは共働き等による高収入故に実現できている比較的恵まれた住宅の規模・質。③自由で個性的なラ



(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)



(写真7)

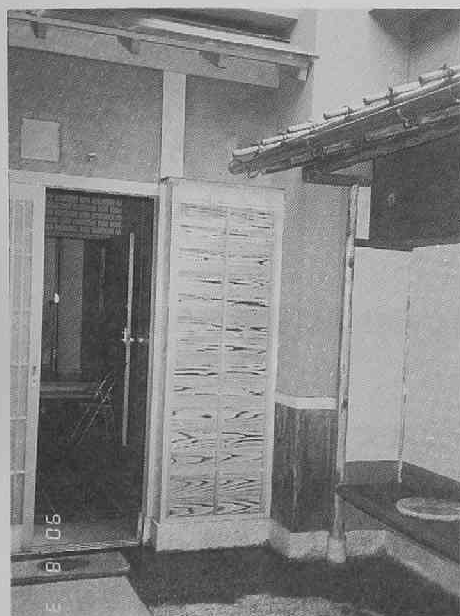


(写真8)



(写真9)

- (写真1) ビルの屋上に住む【事例3】
- (写真2) 屋上でも緑を育てる【事例3】
- (写真3) 高速道路のすぐそばに住む【事例15】
- (写真4) 路地の一番奥の一戸建住宅に住む。背後に高層マンションが迫る。【事例29】
- (写真5) 住商工混在地域に建つ一戸建住宅に住む。一階は貸しスタジオ【事例9】
- (写真6, 7) 都市公園に面して建つ高層マンションに住む【事例10, 11, 12, 13】
- (写真8) 都心に隣接した埋め立て地に建つ超高層住宅に住む【事例18, 21】
- (写真9) スーパーマーケット、病院等と複合建設されたコーポラティブ住宅に住む【事例23】
- (写真10) 建て替えたビルの中に従前の木造住宅を復元して住む【事例2】
- (写真11) 中層ビルの中に空中公園を設ける【事例5】
- (写真12) 周辺の景観にも配慮しながら町家を現代風に建て替えて住む【事例26】
- (写真13) 手づくりのタペストリーを使ってインテリアをコーディネート【事例25】
- (写真14) 襖を自筆の絵でかざる【事例30】



(写真10)



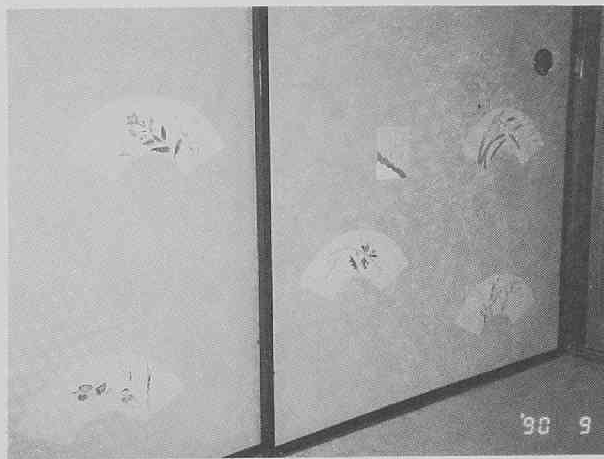
(写真11)



(写真12)



(写真13)



(写真14)

イフスタイルの実現を支える多様な人々の存在と、選択性の高い豊富な情報、施設、サービス等の集積。④都心居住体験に基づく地元への愛着心等である。

これらから、第2章で検討、提示した都心居住問題構造の仮説が妥当であることが実証されたといえよう。すなわち、①は、職住関係（A）で、これが居住者を都心にひきつけている力は大きい。②は、住宅・住環境（C）の問題であるが、住居費（D）の問題としても捉えることができる。住居費の負担能力が高いことが、住宅・住環境要因のマイナス面をある程度克服している。③は、生活関連施設・サービス利用（B）の要因であるが、その選択性、利便性の高さが都心居住を支えていることがわかる。④は、都心居住故にという要因ではなく、その地に長く住み続けることによって獲得されるものであると考えられるが、都心にもそのような強い愛着心を持った居住者層が存在し、住み続ける努力をしているということが再確認された。

第5章 子育て期世帯からみた都心居住問題

5.1 調査の目的と概要

5.2 都心の子育て期世帯のライフスタイル

5.3 居住性評価と定住・住みかえ志向

5.4 子供の生活実態と意識

5.5 まとめ

補節 都心の教育環境

第5章 子育て期世帯からみた 都心居住問題

5. 1 調査の目的と概要

5. 1. 1 調査の目的

本章では、都心居住の可能性と問題点をより鮮明に捉えるため、一般に都心居住には最も不適合だとされている子育て期世帯を対象とし、その居住の実態を明らかにする。同時に、子供を育てる親、教育者の立場からみた子供の生活環境・学習環境としての都心の特色についても考察する。

5. 1. 2 調査の概要

研究の方法としては、（１）小学校３・４年生の子供を持つ子育て期世帯を対象に都心居住の実態や住意識に関するアンケート調査〈小学校親子アンケート調査〉を実施するとともに、（２）都心に立地する公立小学校の学校長を対象に、教育環境としての都心についての見解をアンケートならびにヒアリング調査〈学校長調査〉をするとともに各学校についての既存資料を収集するという方法をとった。

各調査の概要は以下の通りである。

（１）〈小学校親子アンケート調査〉

調査対象…大阪市中心部、神戸市中心部、京都市中京区に立地する公立

小学校の３・４年生およびその母親（またはそれに相当する父兄）

調査内容…（Ａ）母親に対する質問と、（Ｂ）子供に対する質問から構成されており、質問項目は以下の通りである。

（Ａ）母親に対する質問

１）居住歴

居住年数、前住地、居住地選択理由、住宅の所有関係・形式、住宅面積、部屋数等

２）都心での生活実態

都心的施設・サービスの利用度、大切にしている時間、都心での子育てで特に意識的に行なってきたこと等

３）居住性評価

住宅・住環境への満足度、定住・住みかえ志向等

４）子供の生活実態

起床時刻・就寝時刻・睡眠時間

遊び相手・遊び場所、自宅内での遊び時間・勉強時間

子供部屋の有無、習い事や塾について等

５）家族の特性

家族構成、職業、世帯主の通勤地・通勤時間、その他

６）その他（自由記入）

（Ｂ）子供に対する質問項目

１）家の近くの好きな場所・嫌いな場所とその理由

２）友達と知りあったきっかけ

３）大人になったら住みたい所

４）京都・大阪・神戸・東京に行った経験の有無、居住希望等である。

調査方法…小学校を通じて配票（京都のみ郵送回収）し、郵送回収した。

配票数ならびに回収結果は表 5. 1. 1 に示す通りである。
調査時期… 1990 年 11 月～12 月。

表 5. 1. 1 配票・回収結果

	3 年		4 年		合計	
	配票	回収 (回収率)	配票	回収 (回収率)	配票	回収 (回収率)
大阪市	316	164 (52)	378	207 (55)	694	371 (53)
神戸市	317	164 (52)	326	146 (45)	643	310 (48)
京都市	213	52 (24)	211	56 (27)	424	108 (25)
合計	846	380 (45)	915	409 (45)	1761	789 (45)

(2) 〈学校長調査〉

調査対象…京都市都心 3 区 (上京区、中京区、下京区の全小学校)

大阪市都心 5 区 (中央区、北区、西区、天王寺区、福島区の
全小学校)

神戸市都心 3 区 (中央区の全小学校、兵庫区と灘区の阪神電
車と阪急電車には含まれた地域にある小学
校のみ)

調査内容… 1) 創立時期ならびに沿革の概略

2) 校区の概要 (地域環境等)

3) 児童数・学級数の変遷

4) 学校施設の概要

5) 重点教育目標

6) 児童の実態・特徴 (学習面、生活面、体位・体力面)

7) 子供の生活環境としてみた場合の都心の良さと問題点

8) 都心校ゆえの悩み、指導上の留意点

9) その他 (最近の子供の生活について気づくこと等)

調査方法…上記項目を主な内容とするアンケート調査票を郵送配票・郵送回収。

大阪市、神戸市では教育委員会で、都心の小学校の現況をヒアリングした。配票数、回収数は以下に示す通りである。回収数が非常に少ないのは、都心区といっても、地域環境が様々に異なり、配票した小学校の中には都心の小学校という概念にあてはまらないものが含まれていたことや、統廃合問題に直面していたり、児童や保護者のプライバシーへの配慮等から回答が得られなかったこと等による。

大阪市	配票	50校	回収	6校
神戸市	配票	30校	回収	13校
京都市	配票	30校	回収	4校

調査時期…1990年8月中旬～9月下旬。

５．２ 都心の子育て期世帯の ライフスタイル

５．２．１ 都心居住子育て期世帯の特性

（１）家族構成

調査対象の家族型は、図５．２．１に示す如くである。３都市とも核家族が２／３を占め最も多いが、世代家族も２割以上、とりわけ京都市では３割以上と、少なくない。１９８５年の国勢調査では、３都市の全世帯数に占める世代家族の割合は、大阪市１０．５％、神戸市１０．９％、京都市１３．０％であることから、都心の子育て期世帯においては、その割合が高いといえる。また、母子家庭や父子家庭その他の割合は、神戸市が７．８％で一番高くなっているが、３都市中最も新しい街で、多様なものを受け入れ、何ごとにもあまりこだわらない自由な雰囲気を持つ神戸市の都心では、匿名性も高く、住みやすいのではないかと考えられる。

家族人数や両親の年齢は、３都市で特に差はなく、平均家族人数は４．６人、両親の年齢は父親が４１．１才、母親３８．１才である。

（２）両親の職業

両親の職業（図５．２．２）をみると、父親の職業は、全体的に個人業主・自営業の割合が多く、会社団体の役員・理事等がこれに次いでいる。とりわけ大阪市ではこの傾向が顕著である。また、京都市では、技能的職業や事務的職業、神戸市では事務的職業や専門的・技術的職業も少なくない。

一方、母親に着目すると、京都市で約６割、大阪市で約５割、神戸市で約４割が何らかの職業についており、各都市とも約３割がフルタイムの勤務である。全体として共働き世帯が多いのが特徴である。

家族型

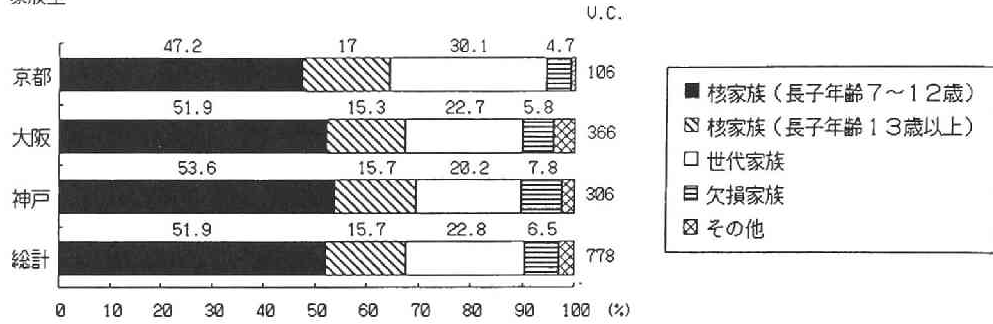
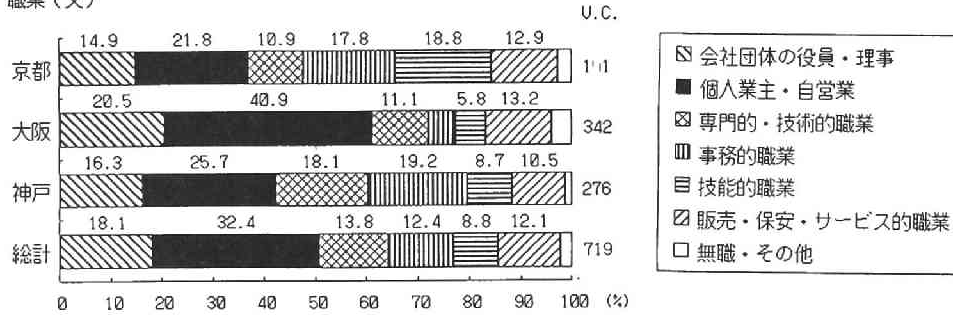


図 5. 2. 1 家族型

職業 (父)



職業 (母)

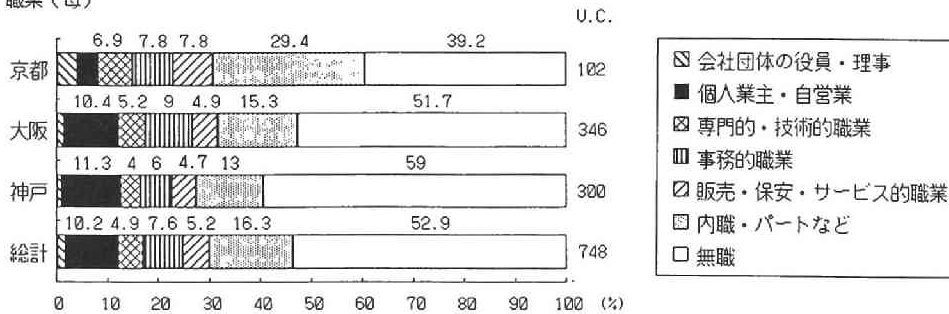


図 5. 2. 2 両親の職業

就業場所

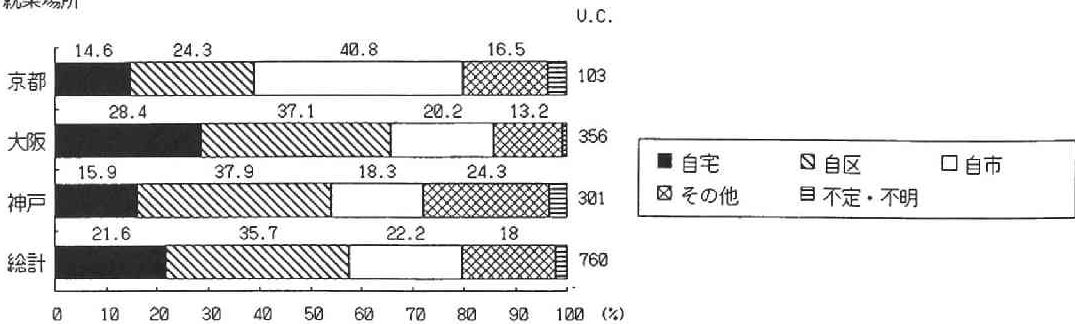


図 5. 2. 3 就業場所

（３）就業場所・通勤時間

就業場所は図５．２．３の如くで、全体としては、自宅と自区とをあわせると約６割となることから、職住一致あるいは職住近接がかなり実現されているといえよう。とりわけ大阪市では自宅で働いている人が約３割で、他の２都市の約２倍となっている。

通勤者の平均通勤時間は、大阪市では２４分であるのに対し、京都市では３１分、神戸市では３４分と、やや長くなっているのは、京都市では１２％が、神戸市では１６％が大阪市に通勤していることによるものである。また、京都市で自区内通勤の割合が低くなっているのは、京都市の都心機能が中京区だけでなく、より大きな広がりを持っているためと思われる。

（４）都心居住のきっかけ

都心居住のきっかけについては、都心居住の選択理由を明らかにすることを目的としたことから、「都心にある現住居での居住年数が７年内の世帯」を分析指標とした。

各都市における入居７年以内の世帯の割合は、京都市では約１／４、大阪市では約１／３、神戸市では約１／２であった。

図５．２．４は、各都市ごとに都心に住むようになったきっかけをみたものである。３都市とも、「仕事のため」というのが他に比して圧倒的に多い。とりわけ大阪ではほぼ半数の世帯が仕事のために現住宅に移り住んできている。京都市では、「家族と同居するため」神戸市では「住宅・住環境の改善のため」というのが多いのが特徴である。

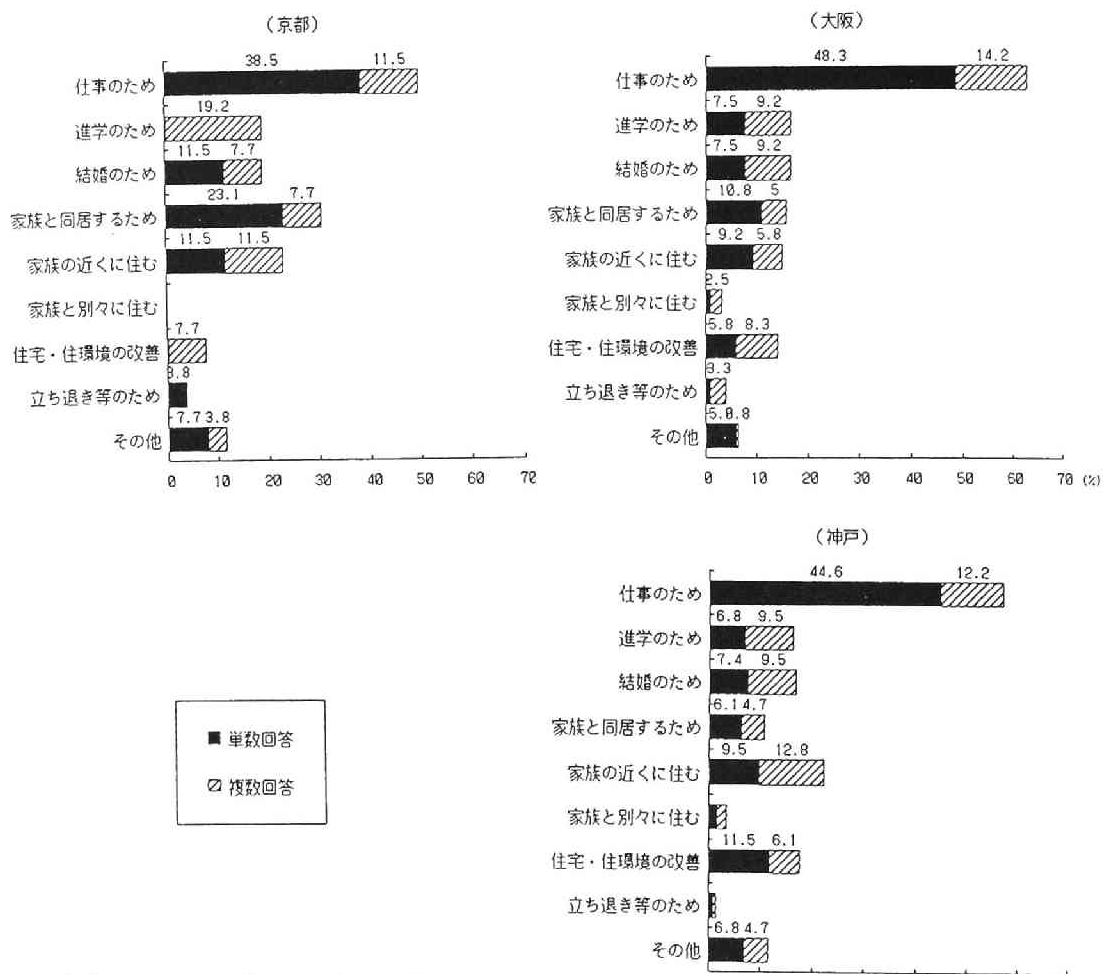


図5. 2. 4 都心に住むようになったきっかけ

5. 2. 2 居住住宅の概要

(1) 住宅の所有関係・形式

住宅の所有関係・形式(図5. 2. 5)をみると、京都市では、持家の一戸建住宅が全体の43%とかなり高い値を示しているが、これに親・親戚の家に同居している場合も持家に含めると、持家の一戸建住宅の割合は56%にも達する。大阪市・神戸市では、ともに持家である一戸建住宅の

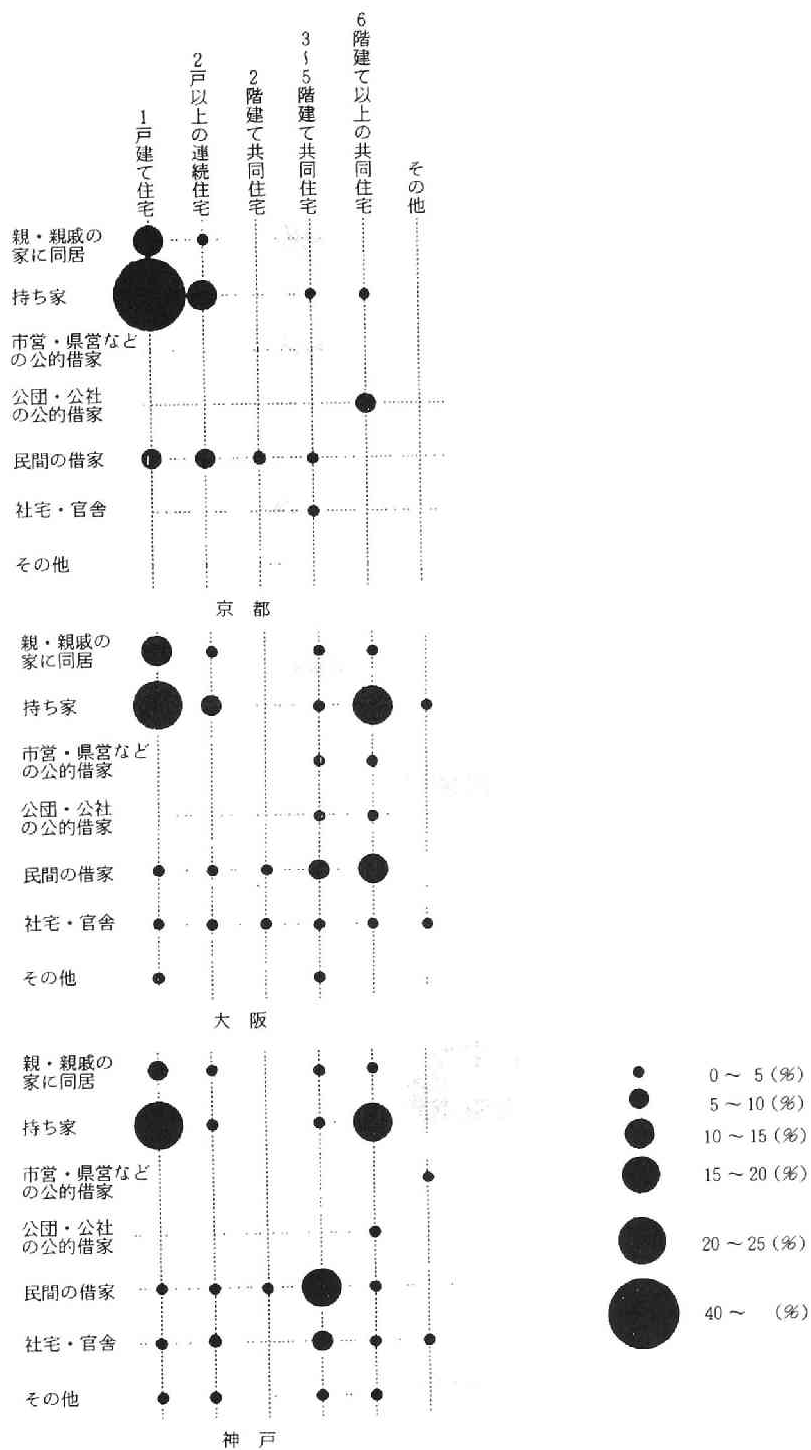


図5.2.5 所有関係別住宅形式

割合と、持家である6階建以上の共同住宅の割合がともに約2割となっているが、大阪市では民間の借家の6階建以上の共同住宅の割合が高いのに対し、神戸市では民間の借家の3～5階建の共同住宅の割合が高い。

社宅・官舎は、神戸市では14%あるのに対し、大阪市では8.9%、京都市では3.8%と、3都市間の差が大きい。

また、入居7年以内の世帯の持家率をみると、全体の持家率よりも低くなっており、都心での新規の持家取得が容易でないことがうかがえる。

住宅の形式（図5.2.6）に着目してみると、全体の一戸建住宅の割合は4割であるが、入居7年以内の世帯のその平均は26%と低くなっている。また、大阪市の入居7年以内の世帯のほぼ半数が、6階建以上の共同住宅に移り住んできていることから、都心の住宅として高層住宅が中心になりつつあることがわかる。

（2）住宅の規模・備品・設備

都市別に住宅の規模を示したのが図5.2.7である。大阪市と神戸市では、60㎡未満、60～90㎡、90㎡以上がそれぞれ約1/3となっており、京都市では60㎡未満がやや多くなっている。平均すると京都市77.2㎡、大阪市91.2㎡、神戸市88.1㎡であり、都心であるにもかかわらず、各都市の住宅の平均規模（1988年住宅統計調査によると、京都市72.2㎡、大阪市61.3㎡、神戸市68.9㎡）よりかなり広がっている。

居住室数（図5.2.8）は、全体平均4.8室であるが、京都市では5室を越えている。また、専用の子供部屋のある世帯（図5.2.9）は、3都市とも約18%、共同の子供部屋のある世帯は、京都市で約45%、他の2都市で約55%となっている。

自家用車の所有率（図5.2.10）は、3都市平均では58%である。大阪市での所有率は54%で他都市よりも低くなっているが、2台以上の

住宅の形式

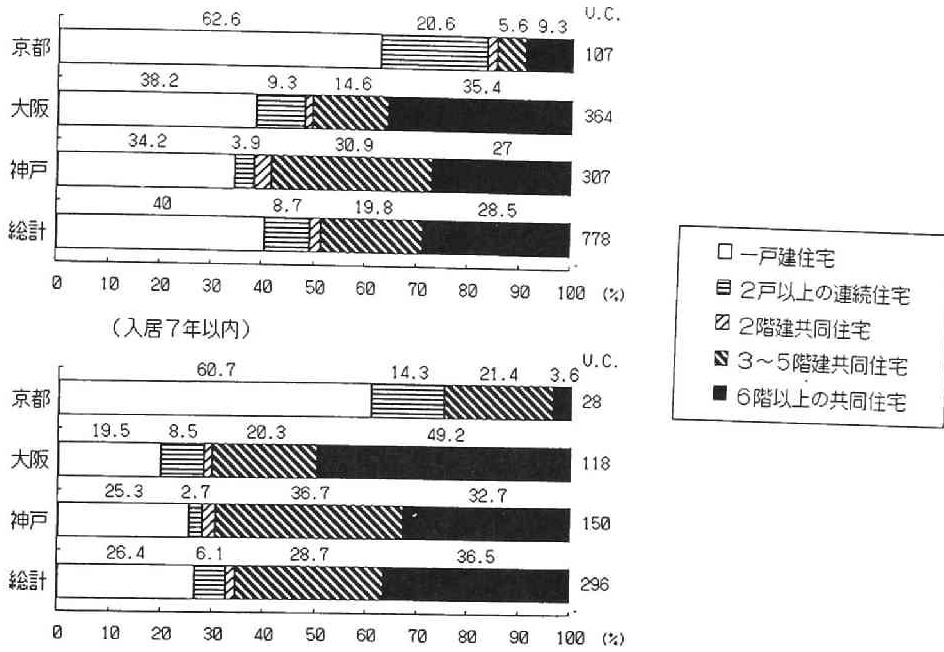


図5. 2. 6 住宅形式

延床面積

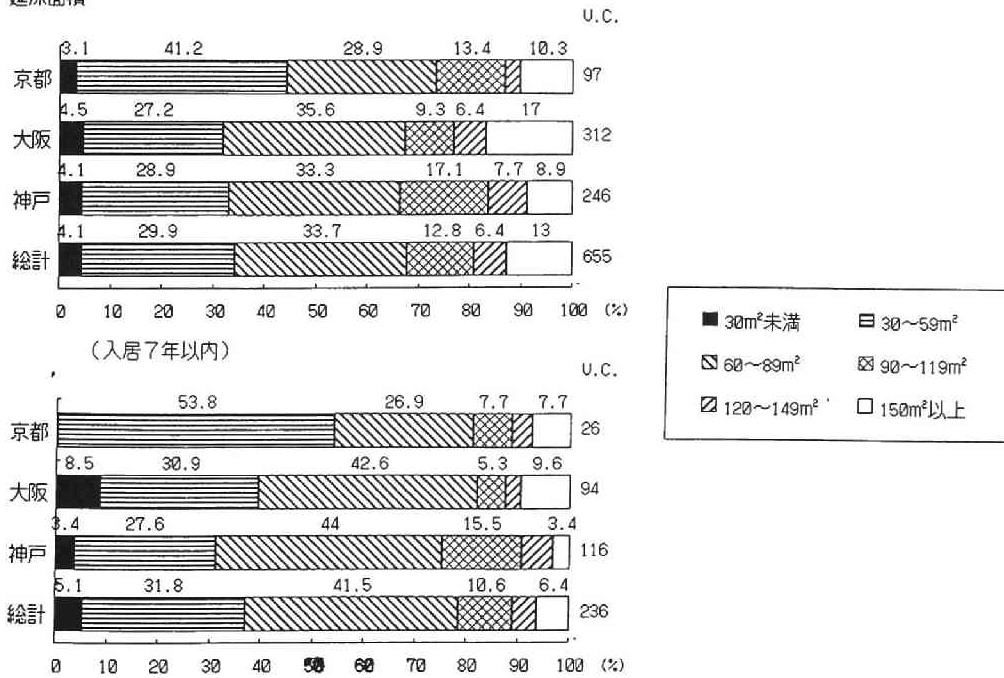


図5. 2. 7 住宅の広さ

居住室数

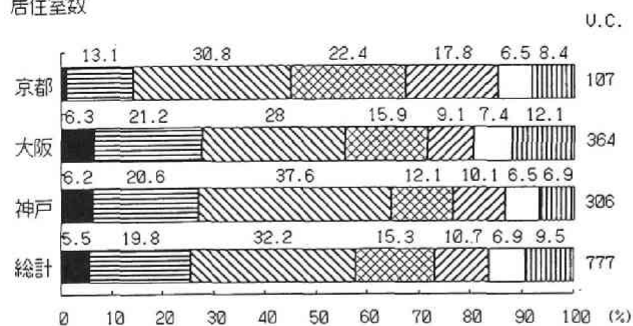


図5.2.8 居室数

子供部屋

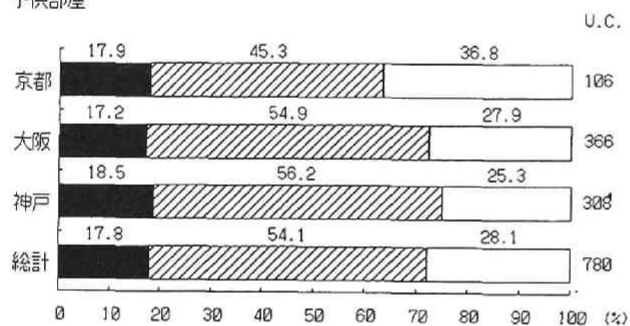


図5.2.9 子供部屋の所有率

自家用車の所有台数

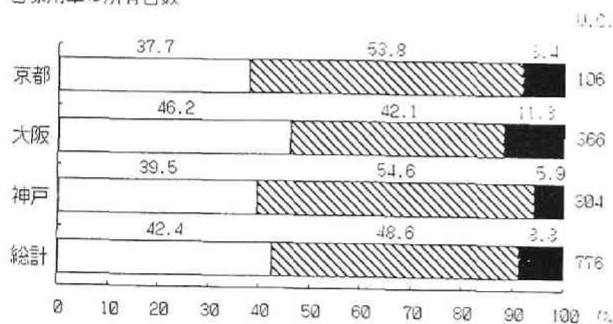


図5.2.10 自家用車の所有台数

所有が他よりも多く、かならずしも車の数が少ないわけではない。

また、自転車・バイクの所有台数（図5.2.11）をみると、3都市平均で3.2台であるが、京都市では4台、大阪市では3.5台、神戸市では2.5台と、都市間の差が大きい。

衣料乾燥機の所有率は3都市平均で32%と、全国平均14%をはるかに上回っている。洗濯物を干す場所が限られており、日当たりが悪いことが多い、また、共働きで昼間に干すことができない人が多い等が要因になっているものと思われる。3都市間では京都市が一番所有率が高く、37%である。

仏壇や神棚の所有は、3都市全体としては半数を越えている。しかし、京都市では64.2%、大阪市では56.8%、神戸市では44.7%と、都市間の差が大きい。

ペットは3都市とも約1/4の家庭で飼われている。

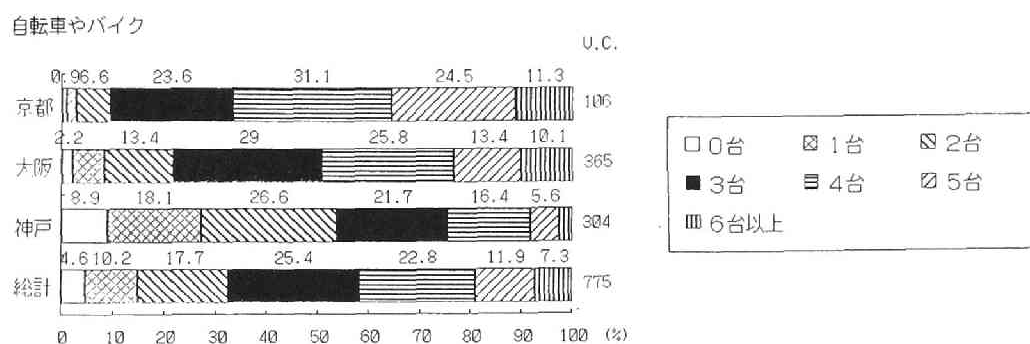


図5.2.11 自転車やバイクの所有台数

5.2.3 生活実態

(1) 施設・サービスの利用実態

都心に集積している様々な施設やサービスを容易に利用できることが都心居住の魅力の一つと考えられるが、その利用実態を総合的に見たのが図5.2.12である。全体として、子育て期世帯が都市的施設やサービスを極端に多く利用しているとはいえないが、外食、ファーストフード、惣菜等、調理の外部化はある程度定着していると考えられる。いずれも、所得水準の上昇、余暇の増大、核家族化の進行、女性の就労と社会参加の増加、食生活のレジャー化、モータリゼーションの進展等を背景に急成長したサービスである。

INDEX		a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q	r
		デパート	スーパー	コンビニエンスストア	ホテル(宿泊以外の目的)	スポーツ施設	カルチャーセンター	図書館	美術館・博物館	コンサートホール・劇場	都市公園	外食(レストラン)	ファーストフード	持ち帰り弁当	惣菜	出前・デリバリーサービス	料理の材料の宅配	家事代行サービス(掃除等)	レンタルビデオ・CD
京 都	週3, 4回以上利用		●	●															
	週1回以上利用		●	●		●									●				
	月1回以上利用	●		●				●			●	●	●	●	●	●			●
	年1回以上利用	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●
	利用したことがない				●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●
大 阪	週3, 4回以上利用	●	●	●															
	週1回以上利用	●	●	●		●						●			●				
	月1回以上利用	●	●	●		●		●			●	●	●	●	●	●			●
	年1回以上利用	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●
	利用したことがない				●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●
神 戸	週3, 4回以上利用		●	●															
	週1回以上利用	●	●	●		●	●					●			●				
	月1回以上利用	●		●		●		●			●	●	●	●	●	●			●
	年1回以上利用	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●
	利用したことがない				●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●

図5.2.12 施設・サービスの利用

レストランとりわけ子育て期世帯が多く利用していると考えられるファミリーレストランは、チェーンオペレーションシステム、セントラルキッチン、サービスのマニュアル化あるいは仕様書発注方式等による徹底した経営の合理化による手頃な価格での食事提供が特徴である。1970年、東京都国立市に第1号店舗が出来て以来、全国に広まり、食事の外部化を推し進めている。

ファーストフードは、お客の注文から商品提供までの所要時間が1～3分という極めて迅速なサービスを特色とするもので、ハンバーガー、フライドチキン、アイスクリーム等を主力商品とする洋風ファーストフードと、寿司、牛丼、うどん、そば等を主力商品とする和風ファーストフードとに分類される。1969年の第2次資本自由化に伴う飲食業の100%自由化で1970年から外国資本が相次いで日本に上陸、それまで生業的規模にとどまっていたわが国の飲食業界を経営の高度化した外食産業へと脱皮させた。東京等大都市を中心に急速に普及している典型的な都市型産業である。

惣菜は、毎日のおかずあるいは副食物を意味し、種類として①加熱調理惣菜（揚げ物、炒め物、煮物、蒸し物）、②非加熱調理惣菜（和え物、酢の物）、③複合調理（米飯物、パン物、麺物）がある。惣菜企業は、1955年頃、煮豆屋や佃煮屋から出発したものが多く、歴史は浅いが以後急成長し、社会的に定着した。また、出前やデリバリーサービスも同類のもので、外食の内食化したものととらえることができる。とりわけデリバリーサービスは、ケータリングサービスともいわれ、便利さ、手軽さにスピードをプラスしたもので、従来の出前との違いは受注してから配達するまでの所要時間。受注から配達まで30分以内というのが原則であることから、業者の商圈は、半径0.5～2kmと非常に狭い都市型サービスである。

料理材料の宅配は、メニューというカタログを媒体として、献立に必要な食材を配達する一種の通信販売で、無店舗販売の一形態である。197

3年に、事業給食を行っていた業者が個人用夕食材料の宅配を始めたのが最初。利点として①献立を考える手間が省ける。②献立のレパートリーが増える。③買物時間が省ける。④新鮮な食材が提供される。⑤食材に無駄がないため、コスト的に安い。⑥カロリー計算がされている。⑦2人分から多人数分まで自由に注文できる等があげられるが、ほとんど利用されていない。商品が豊富で買物の利便性が高いことからその需要が少ないものと考えられる。

日常的な買物は主にスーパーマーケットによっているが、コンビニエンスストアの利用も少なくない。最も特徴的なのは、大阪市におけるデパートの利用で、週1回以上の利用世帯が4割近くと、他の2都市に比べて非常に多くなっている。

食料品をセルフサービス方式で安く売るスーパーマーケットの第1号は、1953年、東京の青山に開店した紀の国屋であるが、アメリカのドラッグストアを手本に、豊富な品揃えとセルフサービス・ディスカウントを特徴とするスーパーマーケットは1957年に大阪で誕生した。マスプロダクション、マスセールの経済の高度成長期を順風として発展してきたが、コンビニエンスストアの台頭、人々のライフスタイルの変化等の影響を受け大きな転換期を迎えようとしているようである。

コンビニエンスストアは、居住地近くに立地し、生活の夜型化に応える小規模な小売り店であるが、中小企業庁の定義によると、①立地は住宅地周辺で、商圈半径500メートル以内、②店舗面積300㎡以下、③品揃えは最寄り品およびそれに準ずる生活必需品が主体で、生鮮食品はセルフ販売可能なもの、④営業時間はスーパーや一般小売り店より長く、年中無休が原則、⑤販売方式はセルフサービス。従業員はひとりの管理者と若干の店員、⑥組織形態はチェーンオペレーション方式、⑦セルフサービス方式であるが、顧客との親密な人間関係が形成されているとなっている¹⁾。1985年に大阪商業振興センターが行なった調査²⁾でも、都心での利便

性が高いことや、利用者特性が周辺小売り店とは異なり、中高生や勤め人の男性が多く、利用時間も夜が圧倒的であること等が明らかにされている。

デパートは、品揃えが豊富で、その品質に信頼が寄せられている大型小売り店で、①大型呉服店から衣替えしたもの、②民営鉄道会社によるターミナル百貨店、③地方において戦後の経済復興期に食料品、衣料品店舗が規模拡大したもの、等があるが、大都市では、交通網の発達とも関連してターミナル型が多い。ひとつの店舗であらゆるショッピングができるが、都心居住者は日常の食料品の購入にもデパートを利用しているようである。

一方、3都市ともに美術館・博物館、コンサートホール・劇場、ホテル等の利用頻度は高くなく、文化面での都心居住の特性はあまり認められない。しかし、図書館やカルチャーセンター、スポーツ施設等については、比較的利用度が高くなっている。とりわけスポーツ施設については、①スクール会員制、②クラブ会員制、③パブリック会員制等があり、多様な需要に对应している。高齢化の進展で健康への関心が高まり、予防医学の必要性が認識されたこと、高度情報化社会における精神的ストレスの増加、運動不足、週休2日制の普及、労働時間の短縮、女性の社会進出による経済力のアップが健康・美容の両面から関心を高めていること、等々を要因として、今後も利用の増加が見込まれる。

（２）子供への配慮

表5.2.2は、都心での子育てにおいて特に意識的に行なっていることを尋ねた結果を示したものである。各項目は、都心居住の欠点を補完する行為と、都心居住の利点を生かす行為とに大別できるが、「自然を求めて、休日に野外に行く」という都心居住の欠点を補完する行為を各都市とも半数近くの親が意識している。また、「多様な情報に触れる機会を増やす」「文化施設が充実しているので、子供連れで出かける」等、都心居住の利点を生かすことには積極的な世帯が多い。しかし、「友達をつくる機

会を増やす」という回答は、2割以下である。子育て期世帯にとって最も大きな問題点であると考えられる、共通の遊び場や遊び仲間の減少に対する危機感は薄い。また、「特に意識して行なっていることはない」という親も3都市ともに差はなく3割弱存在する。しかし、「大都市における児童・生徒の生活・価値観に関する調査」³⁾によると、いまの子供たちには3つの「間」すなわち、遊びゆ活動のための空間と時間と仲間が欠けており、その生活範囲が教室（学校ではない！）と自分の部屋（家の中でもない！）になってきていることが最近の特徴としてあげられている。生活空間や生活範囲が狭まることは、多くの人との交流や様々なことを直接体験するという子供の社会化にとって最も大切な機会の喪失を意味する。個室にこもってテレビやビデオ、ファミコン等機械を相手に時間を費やしているような状況に無関心でいてはならないのではないかと考える。

表5. 2. 2 子供への配慮

	京 都	大 阪	神 戸
自然と接する機会を増やす	53.3%	46.2%	44.7%
友達をつくる機会を増やす	18.7	15.7	11.8
夜の外出を控えさせる	22.4	28.3	28.0
文化施設に連れていく	22.4	17.3	25.7
情報に接する機会を増やす	34.6	33.2	36.8
特に意識して行なっていることはない	26.2	29.1	25.0

<注・参考文献>

- 1) 「変貌するサービス産業地図」 ソフト化経済センター編 1988
- 2) 「大阪のコンビニエンスストア」 大阪商業振興センター 1985
コンビニエンスストアの実態を把握するため、①コンビニエンスストアの経営実態、②本部と個店との関係、③利用客とコンビニエンス

トアの利用提供関係、④コンビニエンスストアと周辺中小小売商業との関係について調査したもの。

- 3) 「大都市における児童・生徒の生活・価値観に関する調査」 東京都生活文化局 1984

5.3 居住性評価と定住

住みかえ志向

5.3.1 住宅・住環境の満足度

(1) 居住性の評価

都心部の総合的な住みごちについては、図5.3.1に示すような結果が得られた。

いずれの都市においても「満足」「やや満足」の合計は過半数を越えており、調査対象となった子育て期にとって、全体としてみれば、都心部がとりわけ住みにくいというわけではないことがわかる。都市別にみると、神戸市の評価が高く、次いで大阪市、京都市となっている。

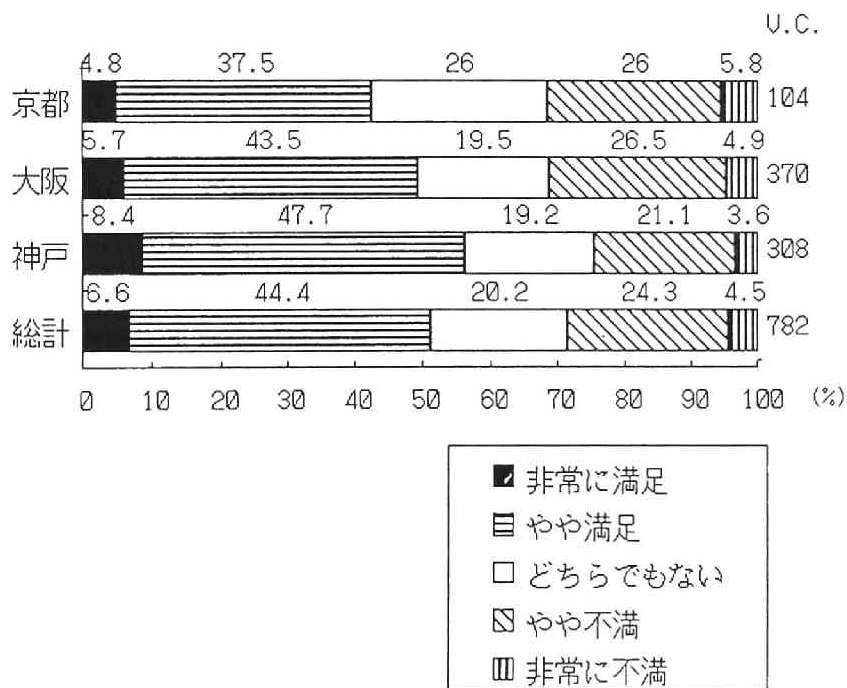


図5.3.1 都心の全体としての住みごち

図5.3.2は、住宅・住環境の満足度を項目別にみたものである。

住宅については、各都市の平均水準からみれば延床面積が比較的広いとはいえ、「住宅の広さ・部屋数」を不満とする回答が3都市とも半数を越えている。住戸規模が小さい京都では、満足とする世帯は全体の1/4に達していない。一方、「日当たり・風通し」「周辺の建物との距離」「隣戸・上下階との遮音性」などの相隣環境条件については、神戸で相対的に満足度が高くなっている。立地については、「通勤の便利さ」「通学の便利さ」「食料品・雑貨などの買物の便利さ」「衣料品・家具等の買物の便利さ」等の満足度が3都市共に多くなっている。逆に「周辺の自然環境」「子供の遊び場」「騒音や大気汚染の少なさ」については、不満が多い。「犯罪のおこりにくさと用心の良さ」については、京都で相対的に不満が少なく、大阪や神戸では評価が分かれている。



図5.3.2 住宅・住環境の満足度

各項目の都市別評価を明確に把握するために、評価を点数化し、平均点を求めたのが図5.3.3である。京都では「食料品・雑貨等の買物の便利さ」「文化施設の利用のしやすさ」「医療・福祉施設の便利さ」などの満足度が特に高く、都心居住を支える生活関連施設の充足がうかがえる。大阪では「通勤の便利さ」「通学の便利さ」と共に、「情報の豊富さ」や「都市としての活気やにぎわい」等の満足度が相対的に高く、3都市の中では最も都会的な属性を反映している。神戸では「住宅の日当たり・風通し」「周辺の建物との距離」「周辺の自然環境」等の住環境面の満足度が他都市より高い。都市化の歴史が浅く、比較的新しく建てられた集合住宅が多いことと共に、海と山に挟まれた独特の地理的特質を持つことが居住という視点から評価されているものと考えられる。

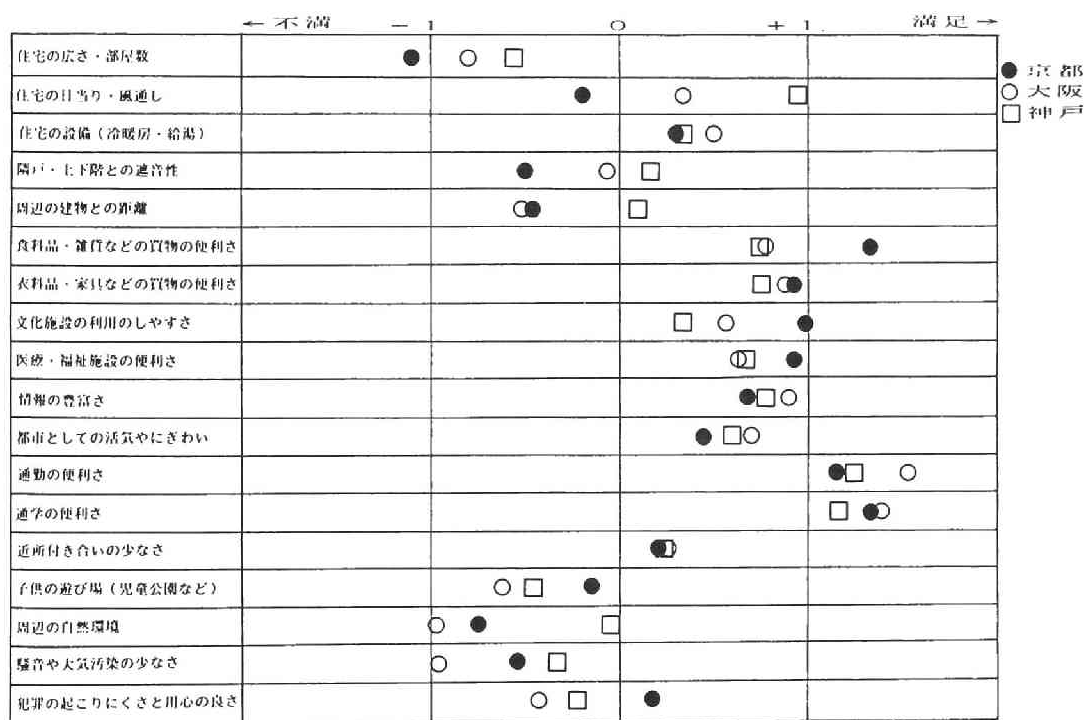


図5.3.3 住宅・住環境の満足度

(2) 居住性評価の基本構造

居住性評価の基本構造を捉えるために、居住者の現在の満足度（５段階評価）をもとに因子分析した結果表５．３．１のように４つの因子が得られた。第１因子は、「医療・福祉施設の便利さ」「衣料品・家具等の買物の便利さ」「文化施設・図書館の利用しやすさ」等、の項目の因子負荷量が高いことから『生活利便性』に関する因子と意味付けできる。第２因子は、「周辺の自然環境」「騒音や大気汚染の少なさ」「子供の遊び場・児

表５．３．１ 居住性評価

<div> <div></div> <div>因子</div> </div>	FACTOR 1	FACTOR 2	FACTOR 3	FACTOR 4
	生活利便性	居住環境	住宅の質	通勤の便
1 住宅の広さ・部屋数	0.11293	-0.00451	0.64925	-0.33355
2 住宅の日当たり・風通し	-0.06613	0.19877	0.63751	0.20996
3 住宅の設備・冷暖房・給湯	0.17019	-0.05697	0.76266	-0.08667
4 隣戸・上下階との遮音性	0.05947	0.16814	0.61161	0.17316
5 周辺の建物との距離	-0.08550	0.43542	0.56929	0.25484
6 子供の遊び場・児童公園など	0.03891	0.71265	0.15412	0.11108
7 食料品・雑貨などの買物の便利さ	0.62767	0.06194	-0.02174	0.17348
8 衣料品・家具などの買物の便利さ	0.74287	-0.10285	0.04183	0.24719
9 文化施設・図書館の利用しやすさ	0.72117	0.00432	0.05725	0.01711
10 医療・福祉施設の便利さ	0.77870	0.21289	0.08346	-0.07067
11 情報の豊富さ	0.70253	0.00417	0.07273	0.13232
12 周辺の自然環境	0.00552	0.82729	0.11798	-0.01474
13 都市としての活気やにぎわい	0.55214	0.12529	0.03324	0.29085
14 通勤の便利さ	0.32010	-0.15642	0.08798	0.71922
15 通学の便利さ	0.37250	0.05635	0.05967	0.67434
16 騒音や大気汚染の少なさ	-0.00481	0.77247	0.06312	-0.05804
17 犯罪の起こりにくさと用心の良さ	0.22352	0.62224	0.03271	-0.10981
因子の寄与率(%)	23.1	16.3	9.5	6.3

童公園など」といった項目の因子負荷量が高いことから『居住環境』に関する因子と考えられる。また、第3因子は、「住宅の設備・冷暖房・給湯」「住宅の広さ・部屋数」「住宅の日当たり・風通し」等から『住宅の質』に関する因子、第4因子は、「通勤の便利さ」「通学の便利さ」等から『通勤の便』に関する因子とみることができる。以上のことから、都心居住の評価には、『生活利便性』が大きくかかわっていると考えられる。

（３）属性別の評価特性

居住性評価が居住者の属性等によって異なることは、すでに明らかにされている。そこで居住者属性等による各因子の因子得点を見て、属性別の評価特性を考察する。

父親の職業別では、会社員方が自営業よりも『生活利便性』や『居住環境』に対する満足度が高く、『住宅の質』については、自営業の方が会社員よりも満足度が高くなっている。（図５．３．４）

母親の職業別に見ると、常勤では『居住環境』に対する満足度は低い、『通勤の便』の満足度が高いのに対して、内職・パートでは、『住宅の質』についての満足度の低さが顕著である。（図５．３．５）

住宅の所有関係別に見た場合、持家は、『住宅の質』や『生活利便性』についての満足度が高いのに対し、借家では、『居住環境』や『通勤の便』の満足度が高くなっている。（図５．３．６）

住宅形式別に見た場合、長屋においては『住宅の質』への不満が高い一方、『生活利便性』や『居住環境』には比較的満足しているのがわかる。また、一戸建の場合、『住宅の質』には満足しているものの、『居住環境』や『通勤の便』に対する満足度は低い。（図５．３．７）

家族型別では、世代家族の居住性評価に特徴が見られる。『生活利便性』や『住宅の質』に対しては満足度が高いが、『居住環境』や『通勤の便』に対する満足度は低くなっている。（図５．３．８）

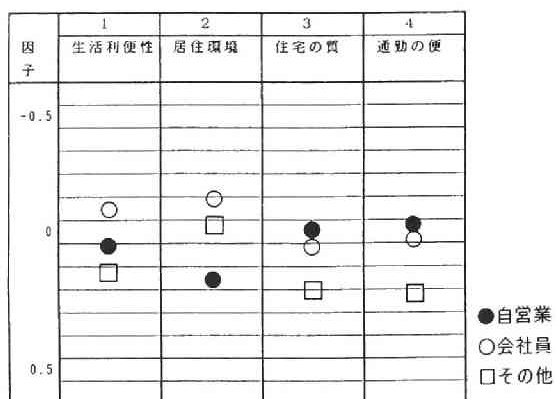


図5.3.4 父職業別居住性評価

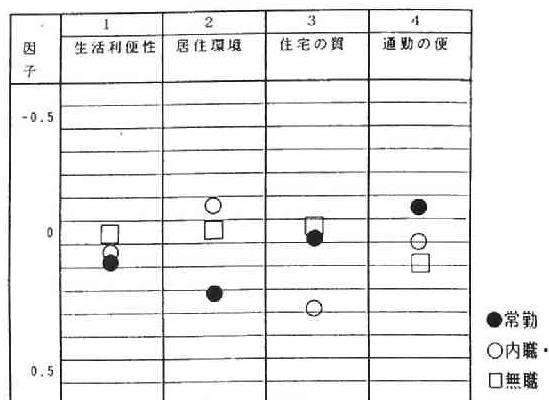


図5.3.5 母職業別居住性評価

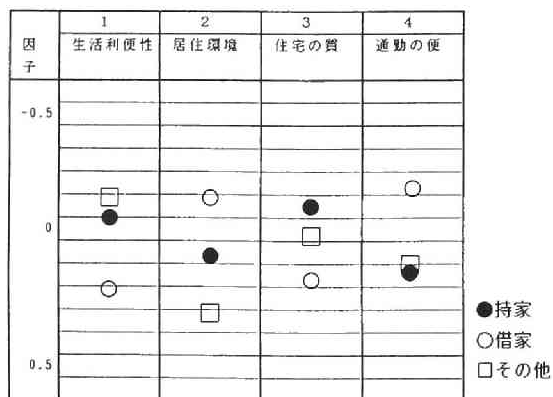


図5.3.6 所有関係別居住性評価

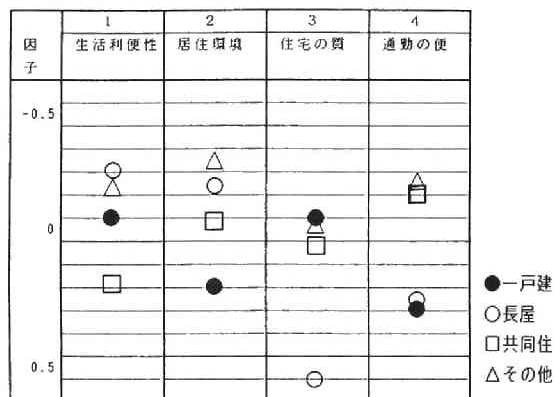


図5.3.7 住宅形式別居住性評価

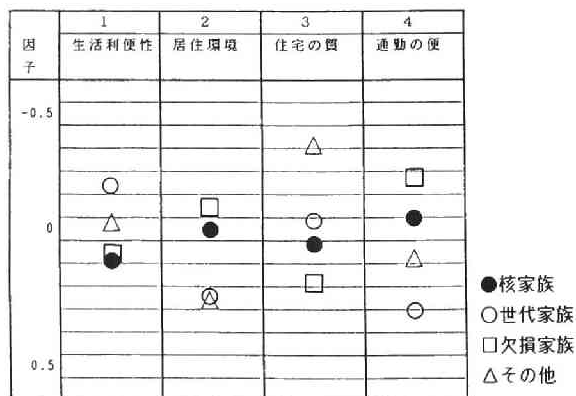


図5.3.8 家族型別居住性評価

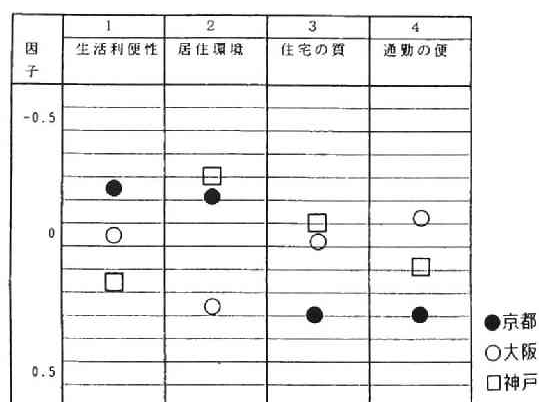


図5.3.9 都市別居住性評価

都市別に見ると、京都は『生活利便性』に対する満足度が高い一方、『住宅の質』や『通勤の便』に対する満足度が他都市に比べて非常に低い。大阪は、『通勤の便』に関しては満足度が高いものの、『居住環境』については著しく満足度が低くなっている。神戸は、『生活利便性』については満足度が低いが、『居住環境』や『住宅の質』に対する満足度は3都市中最も高くなっている。(図5.3.9)

5.3.2 都心居住のメリット・デメリット

子供を育てる環境としての都心の良い点、悪い点について、自由な回答を求めたところ、全サンプル数789のうち、344の回答があった。43.6%という回答率は、自由記入形式としては、非常に高く、子育てや子供の教育への関心の強さがうかがえる。

回答は、表5.3.2のように整理できる。都心居住のメリットについては、3都市間に大差はみられず、「交通の便が良い」というのが最も多く、次いで「教育施設・文化施設が整っている」「買物便利」「病院が多い」「情報が豊富、得やすい、早い」等、利便性と選択性の高さを評価するものが多かった。

一方、デメリットは、3都市全体でみると、「自然がない」というのが最も多く、次いで「安心して遊べる公園・遊び場がない」「住宅が狭い」「自動車危険」「空気が汚ない」「風紀面での刺激が多い」等である。しかし神戸では「自然環境が良い」という意見も少なからずあり、空気の汚れや騒音についても不満を訴えるものは他の2都市よりも少なくなっている。その他として「子供の数が少ない」「何をするにもお金がかかる」「大人中心の生活で子供が落ち着かない」等の意見がみられた。

表5. 3. 2 都心居住のメリット・デメリット

都心居住のメリットとデメリット	
メリット	デメリット
<p>①利便性の良さ 時間や交通費が節約できる 文化施設、病院、福祉施設等が充実している</p> <p>②教育環境の良さ 良い学校がある（教育レベル高い） 良い塾がある 私学への通学範囲広い 子供の数が少ないので行き届いた教育を受けることができる</p> <p>③出会いの体験豊富 多様な人々との出会い</p> <p>④行動力ができる 様々な施設やサービスを使う機会が多い</p> <p>⑤治安が良い 人通りが多い</p> <p>⑥善悪の判断がつきやすい 様々な大人の行動の見聞</p> <p>⑦選択肢が多い 豊富なものの中から</p> <p>⑧活気がある 催物やイベント等に参加しやすい</p> <p>⑨子供と接する時間が多く持てる 通勤時間が短い</p> <p>⑩人間関係がスマート 干渉されない さっぱりしたつきあい プライバシーが守れる</p> <p>⑪自然の有難味がわかる</p>	<p>①自然が無い 家の近くで四季の移り変わりを感じたり、様々な生物や虫に出会えない</p> <p>②交通事故の危険性 交通量多い 不法駐車等</p> <p>③空気が悪い 汚ない 臭い</p> <p>④騒がしい</p> <p>⑤人間関係が悪い 無関心</p> <p>⑥刺激が多すぎる 飲み屋、ホテル ゲームセンター</p> <p>⑦治安が悪い 暴力団、浮浪者、変質者等が多い</p> <p>⑧子供が安心して遊べる戸外空間が無い 室内遊びになりがち</p> <p>⑨住宅が狭い 生活空間が窮屈</p> <p>⑩生活が大人中心</p> <p>⑪子供の数が少ない 遊び友達がいない 体験不足</p>

5.3.3 定住・住みかえ志向

都心に居住する子育て期世帯の定住・住みかえ志向（図5.3.10）をみると、3都市共に積極的な定住志向が3割強、住みかえ志向が約4～5割弱となっている。

都市別にみると、住みかえたい人の割合が大阪市で多くなっているのが目立つ。居住年数別では、入居7年以内の世帯の方が住みかえたいという人が多いが、これは最近入居した人の住宅の条件が良くないことを反映しているものと思われる。

定住志向者の住み続けたい理由（図5.3.11）は、「通勤・通学に便利」が3都市共通して多く、単一回答で、京都28.9%、大阪42.2%、神戸23.5%となっている。しかし、神戸では「土地柄が気に入っている」が29.4%とさらに多くなっている。これは、神戸市には住宅

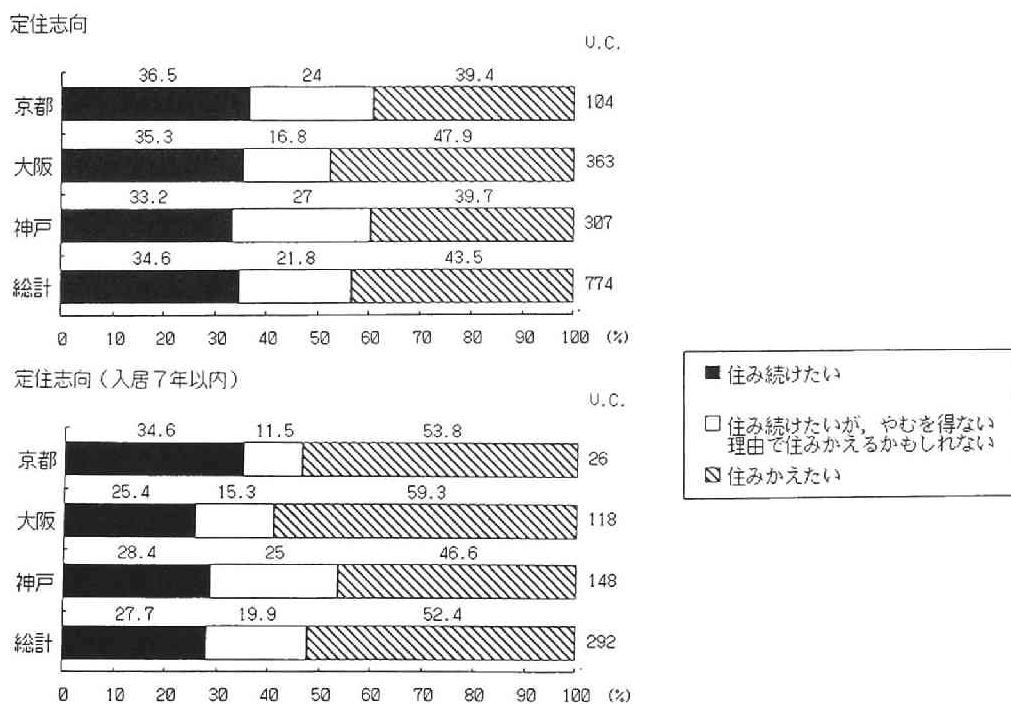
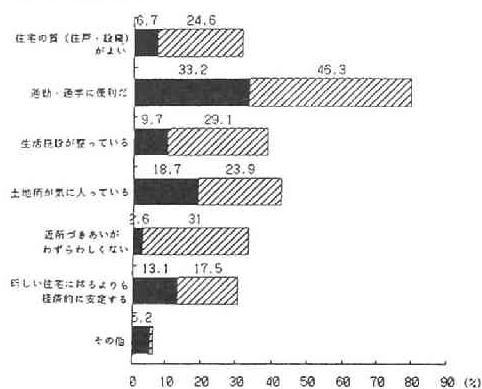
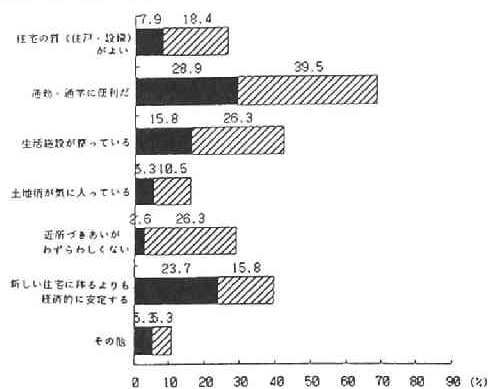


図5.3.10 定住志向

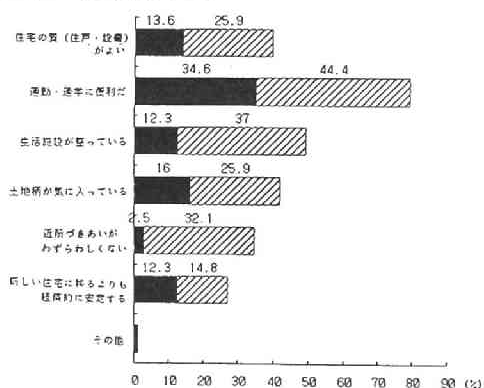
住み続けたい理由（全体）



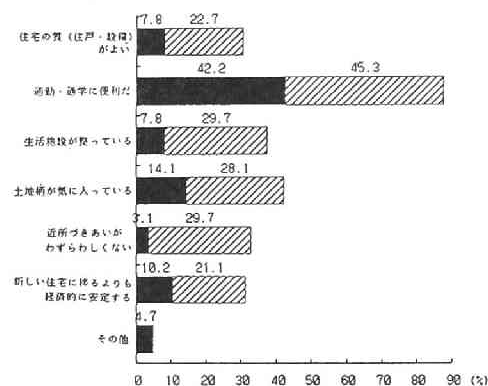
住み続けたい理由（京都）



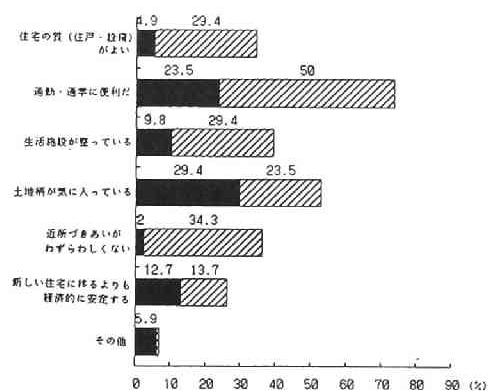
住み続けたい理由（入居7年以内）



住み続けたい理由（大阪）



住み続けたい理由（神戸）



■ 単数回答
▨ 複数回答

図5.3.11 住み続けたい理由

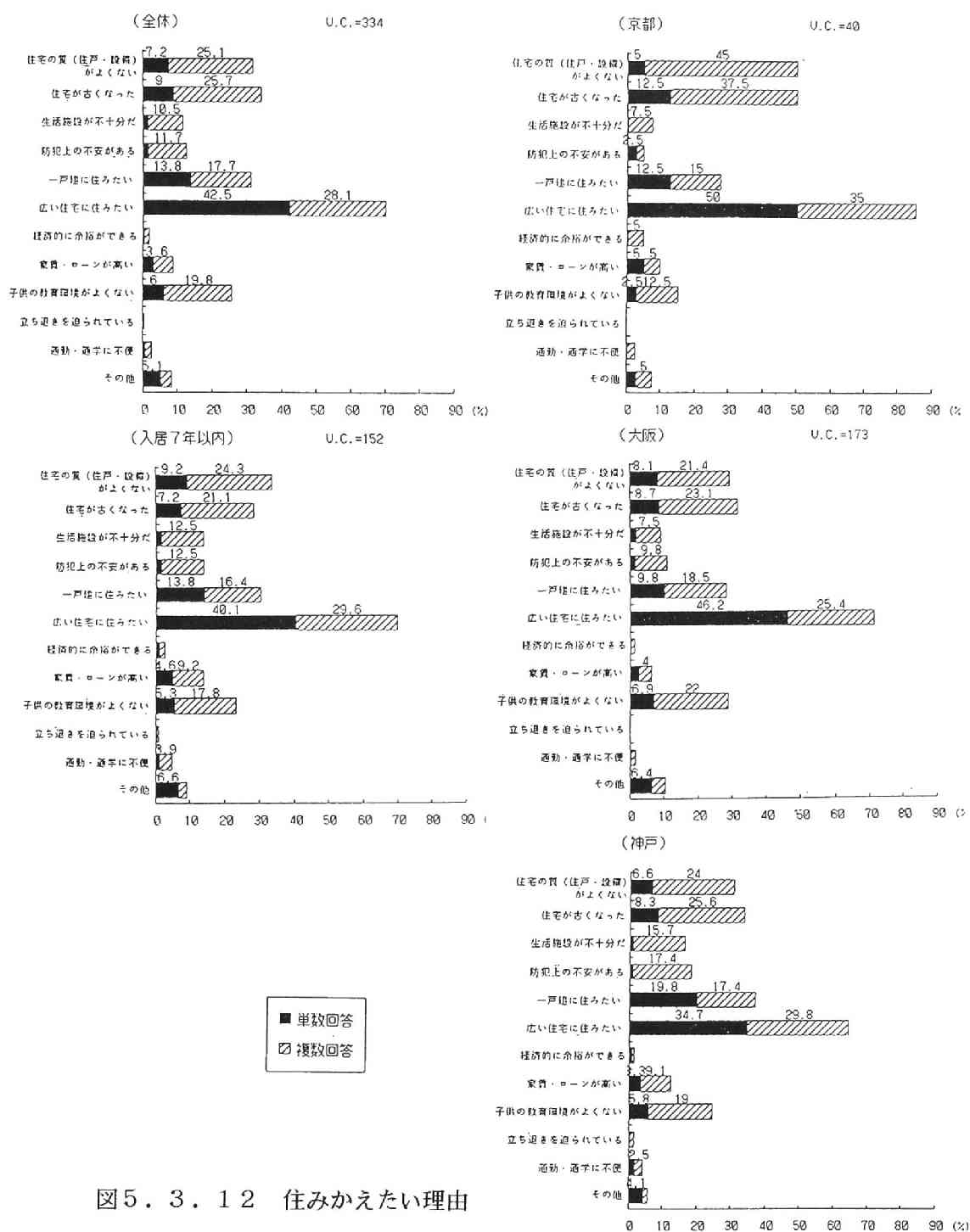


図5. 3. 12 住みかえたい理由

・住環境の改善を目的として住みだした選択的居住者が多いことによるものと考えられる。京都では「新しい住宅に移るよりも経済的に安定する」というのも23.7%と少なくない。居住年数による違いはほとんどないが、生活施設が整っていることをあげる人は、入居7年以内の人に多い。

一方、住みかえ志向者の住みかえたい理由(図5.3.12)は「広い住宅に住みたい」が3都市共に最も多く、単一回答で、京都50.0%、大阪46.2%、神戸34.7%となっている。特に京都では、住宅の質や老朽化を指摘するものが多いが、京都の都心区には戦前の住宅が半数以上残っているからであろう。また、複数回答を含めると、全体の1/4が、子供の教育環境が良くないことを住みかえたい理由にあげている。

住みかえを希望する住宅形式(図5.3.13)は3都市共に7割以上が一戸建住宅、約2割が共同住宅と回答している。そして全体の12%の人が、6階建以上の共同住宅に住みかえたいとしている。都市別にみると、京都では一户建住宅を望む人が97%と、一户建志向が非常に高い。一方、大阪では、6階建以上の共同住宅を望む人が17%と、神戸・京都をはるかに上回っている。実際に大阪では6階建以上の共同住宅に住んでいる割合が他都市より高いこと等から、大阪では高層住宅の需要が高いことがわかる。

希望する住みかえ先(図5.3.14)としては「都心」とするものが京都で34.9%、大阪37.3%、神戸で44.2%存在し、「郊外」はそれぞれ36.5%、36.5%、26.1%と京都、大阪ではほぼ都心志向者と同数、神戸ではそれより少なくなっている。「立地にはこだわらない」と回答したものは26%であった。居住年数による違いをみると、都心を希望する割合と場所にはこだわらないという割合は、ともに入居7年以内の人の方が少し高くなっている。入居7年以内の人の方が居住地に対する考え方が柔軟であるのかもしれない。

以上のようなことから、住みかえ希望者が必ずしも都心居住に否定的で

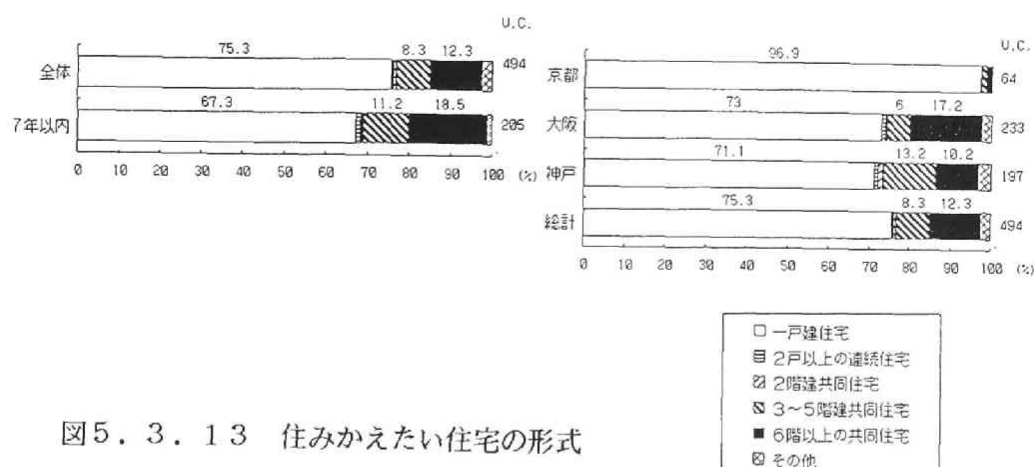


図5.3.13 住みかえたい住宅の形式

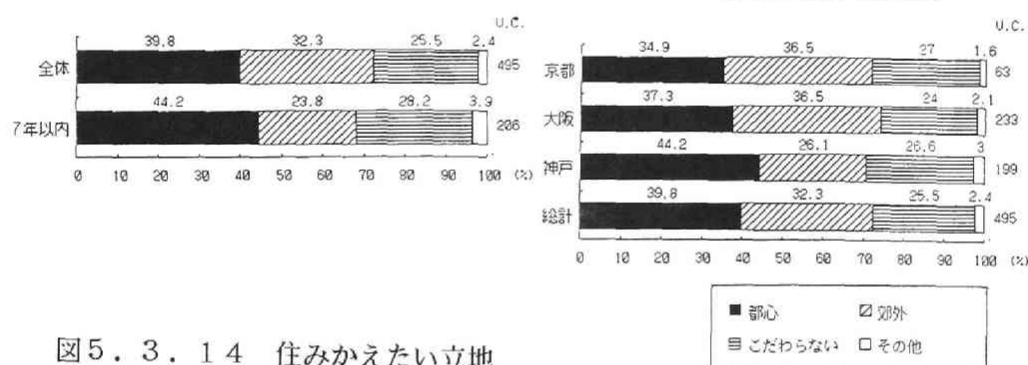
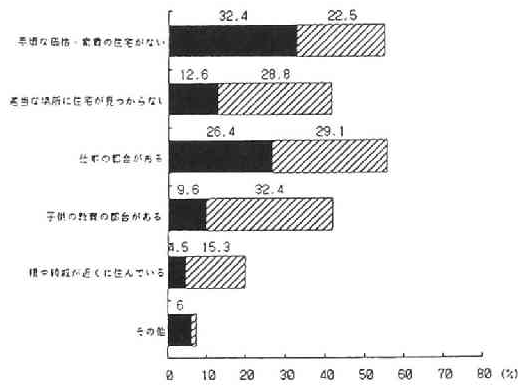


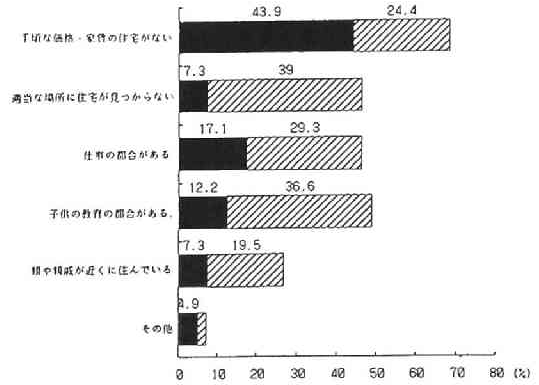
図5.3.14 住みかえたい立地

あるとはいえないが、都心の利便性と居住水準向上が簡単には両立しえないことも確かである。また、住みかえ希望者が住みかえていない理由（図5.3.15）としては「仕事の都合がある」と「手頃な価格・家賃の住宅がない」が多く、前者は、京都17.1%、大阪31.0%、神戸23.1%、後者は、京都43.9%、大阪27.5%、神戸35.5%となっている。大阪では主として仕事との関係から、他の2都市では主として経済的理由から、居住水準向上のための住みかえが阻害されていることがわかる。

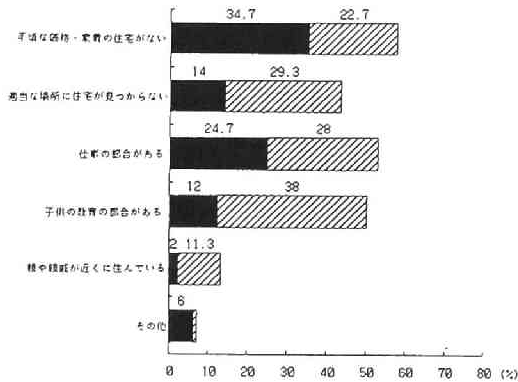
現在住みかえていない理由 総合



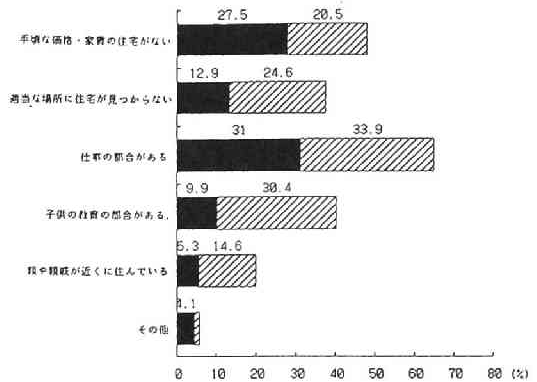
現在住みかえていない理由 (京都)



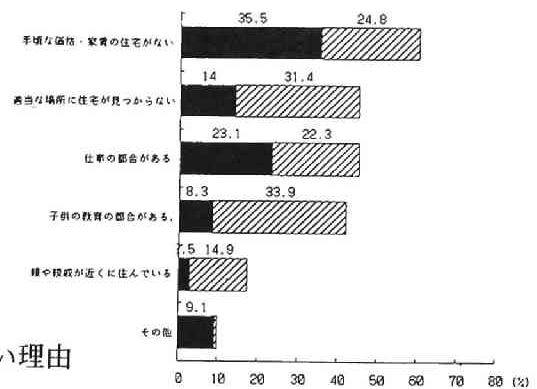
現在住みかえていない理由 (入居7年以内) 総合



現在住みかえていない理由 (大阪)



現在住みかえていない理由 (神戸)



■ 単数回答
▨ 複数回答

図5.3.15 住みかえていない理由

５．４ 子供の生活実態と意識

５．４．１ 子供の生活時間

子供の起床・就寝時間に関しては、表５．４．１に示す如く、３都市間に大差はなく、午前７時過ぎに起床、１０時前に就寝、平均睡眠時間は９時間５分となっている。１９８５年に行なわれたＮＨＫ世論調査部の「小学生の生活と意識調査」（対象は小学校４～６年生）の結果（表５．４．２）と比較してみると、就寝時間はあまり変わらないが起床時間がやや遅くなっている。

表５．４．１ 起床・就寝時刻と睡眠時間

	京 都	大 阪	神 戸	全体平均
平均起床時刻（午前）	７：１８	７：１３	７：０９	７：１２
平均就寝時刻（午後）	９：５３	９：５６	９：５２	９：５４
平均睡眠時間	９：１１	９：０４	９：０４	９：０５

表５．４．２ 平日の起床時間・就寝時間（小学校４～６年生）

起 床 時 間		就 寝 時 間	
６時１５分以前	１６.１％	９時以前	３７.３％
～６時３０分	２３.３	～９時３０分	２０.８
～６時４５分	６.０	～１０時	３２.１
～７時	４２.７	～１０時３０分	５.４
～７時１５分	３.５	～１１時	３.７
～７時３０分	７.７	～１１時３０分	０.４
～７時４５分	０.４	～０時	０.２
７時４５分以後	０.２	～０時０１分以後	０.０

資料）「小学生の生活と意識調査」 ＮＨＫ世論調査部 １９８４年

自宅内での勉強時間や遊び時間に関しても、3都市間に必ずしも顕著な差はみられないが、図5.4.1および図5.4.2に示すように両者とも京都でやや長くなっている。自宅内での勉強時間は、1時間未満がほとんどで、特に大阪では30分未満が約25%を占めているが、大阪では約5割、神戸で約4割、京都で約3割強が塾に通っている（表5.4.3）。また、表5.4.4は、1985年に文部省が行なった「児童生徒の学校外学習活動に関する実態調査」の結果で、学年別にみた通塾率および「けいこごと」の学習率であるが、これに比べると都心の小学生中学年の通塾率は、非常に高いことがわかる。塾に通う子供の割合が相対的に低い京都では運動系の習いごとをしている子供の割合が逆に多く、半数を越えている。こども全員で平均をとってみると、塾・スポーツ関係の習いごと・おけいこ事で拘束されている時間は、一週間につき、京都で4時間38分、

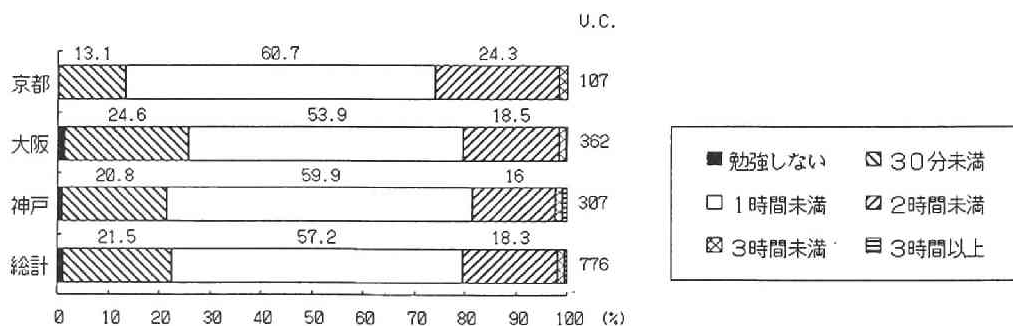


図5.4.1 自宅内での勉強時間

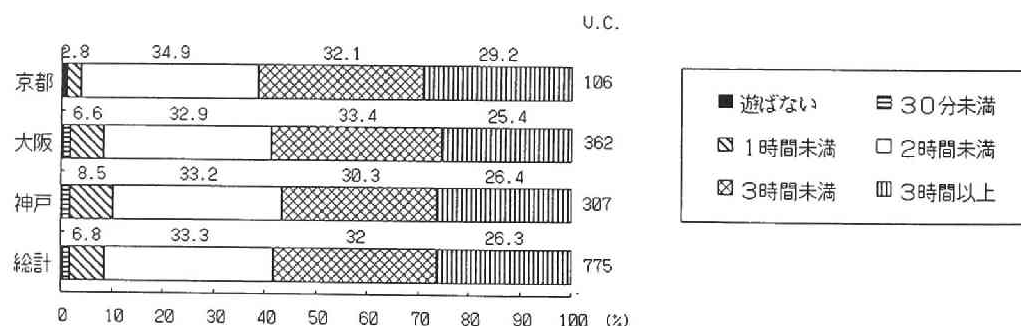


図5.4.2 自宅内での遊び時間

大阪で5時間3分、神戸で4時間となる。いずれの都市においても子供達はかなりの時間を拘束されているが、とりわけ大阪の子供が学校や家以外での学習に時間をかけていることがわかる。

表5. 4. 3 習い事をする子供の割合と時間数

	京都	大阪	神戸	総計
塾へ行く 子供の割合	32.1%	48.6%	40.1%	43.0%
塾時間/週	3:50	4:01	4:01	4:00
塾時間平均	1:14	1:57	1:37	1:43
運動系の習い事をする 子供の割合	56.6%	48.9%	39.8%	46.4%
運動時間/週	3:07	2:43	2:26	2:41
運動時間平均	1:46	1:29	0:58	1:15
稽古へ行く 子供の割合	67.0%	69.7%	69.4%	69.2%
稽古時間/週	2:27	2:19	2:02	2:14
稽古時間平均	1:38	1:37	1:25	1:33
習い事合計平均	4:38	5:03	4:00	4:31

注) 時間/週とは、習い事をしている子供に対する平均時間で
時間平均とは、子供全員に対する平均時間である。

表5. 4. 4 けいごと・学習塾へ通う割合

		1 年 生	2 年 生	3 年 生	4 年 生	5 年 生	6 年 生	全 体
けいごと	1976	51.6	60.5	70.3	70.4	66.5	57.4	62.8
	1985	60.1	69.1	76.8	78.0	73.9	65.7	70.7
学習塾	1976	3.3	4.8	7.5	11.9	19.4	26.6	20.2
	1985	6.2	10.1	12.9	15.4	21.1	29.6	26.3

資料)「児童・生徒の学校外学習活動に関する実態調査」文部省1985

5. 4. 2 子供の生活空間

図5. 4. 3は、子供のよく遊ぶ場所を都市別にみたものである。子供が「最もよく遊ぶ場所」は、3都市共に、1位自宅内、2位友達の家、3位学校となっており、家の中で遊ぶ子供の割合が高くなっている。屋内遊びの内容は、ファミコン等のゲームが中心であると考えられるが、ファミコンの保有率（図5. 4. 4）は、3都市共に約7割と高い。一方、公園は「最もよく遊ぶ場所」と「よく遊ぶ場所」を合わせても約3割と少ない。都心の公園は、汚ない、浮浪者がいる等で子供には嫌われる場所となっていてところが多い。近所の道路で遊ぶ子供は、京都が約4割と最も多く、神戸では約3割、大阪では約2割である。大阪は、自動車の交通量が多いため、割合が低くなっていると解釈できる。また、学校で遊ぶ子供が各都市でかなり高いのは、校庭を放課後開放する学校が多いこと、友達が集まってくることで、交通事故などの危険が少なく安全であることなどによっているものと考えられる。デパート・スーパーやゲームセンターを遊び場所とするものは、ほとんどいなかった。

5. 4. 3 子供の意識

子供達に、遊び場所として好きな場所と嫌いな場所を尋ねたところ図5. 4. 5のような結果が得られた。好きな場所では、1位公園、2位学校が3都市で共通している。公園は必ずしもよく遊んでいる場所ではないのに人気があり、逆に、実際にはよく遊んでいる屋内は全般的に人気がない。調査では、好きな理由や嫌いな理由も自由記入方式で尋ねているが、公園や学校が好きな理由は、「広い」「遊具等があり遊べる」「友達がいる」等が多い。一方、嫌いな場所については、都市によって順位に若干の違いがみられるが、道路や好きな場所の1位であった公園をあげる子供が多い。

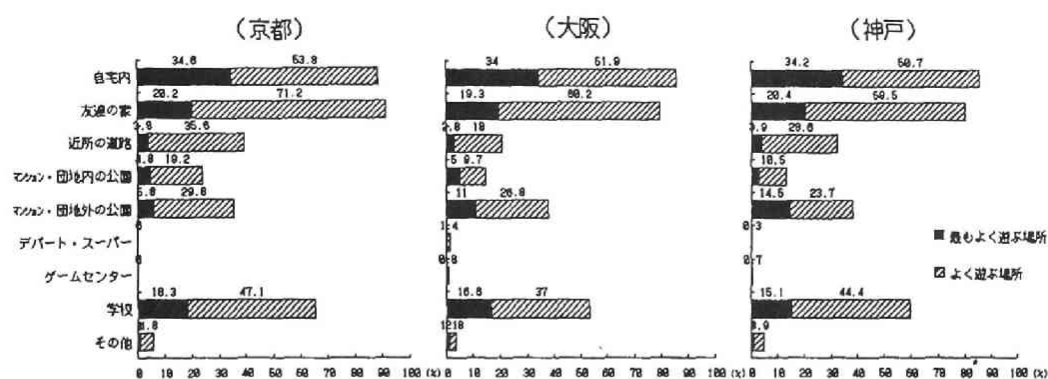


図5.4.3 よく遊ぶ場所

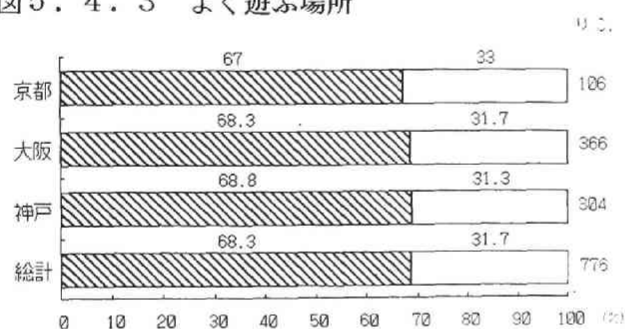


図5.4.4 ファミコンの所有率

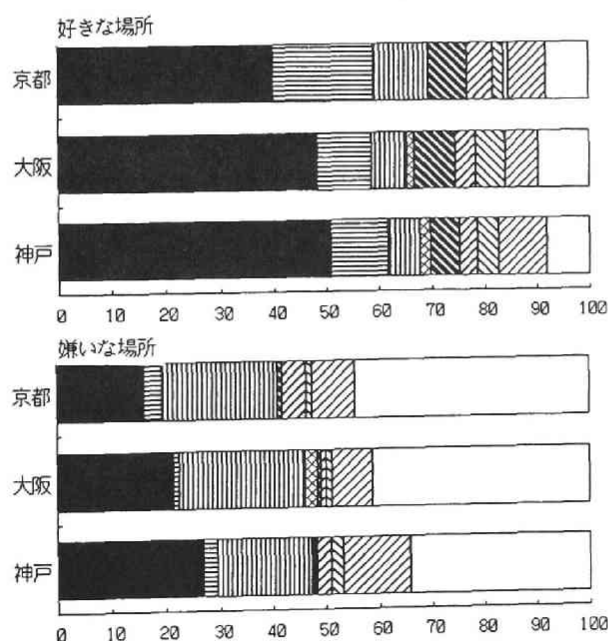


図5.4.5 好きな場所・嫌いな場所

道路が嫌いな理由は、「車が多く危険である」等であり、公園が嫌いな理由は、「犬の糞等で汚ない」「浮浪者がいる」等である。都心部の子供の遊び場が屋内化していることは確かであるが、屋外の遊び空間の貧困化もその一因となっていることが推測される。

図5.4.6は、どんな所に住みたいかを尋ねた結果である。各都市共に半数近くの子供が「都会に住みたい」と回答し、残りは郊外と田舎に二分される。都心部に居住する子供が現状を肯定的にとらえているとも理解できるが、同時に非都心的環境を求める回答が同数程度存在することは注目に値する。

さらに、具体的な都市のイメージを比較するため、京都・大阪・神戸に東京を加えた4都市に住みたいかどうかを調査した。結果は図5.4.7に示すような結果が得られた。「現在自分の住んでいる都市に住みたい」という回答がどの都市でも多くなってはいるが、京都では84.4%であるのに対して、大阪では67.7%と都市間の差がみられる。全体的にみて、大阪は居住地として評価が低く、神戸の子供の場合、「大阪に住みたい」という回答はわずか8.1%に過ぎない。「東京に住みたい」と考えている子供の割合は、3都市共に4割前後と類似してはいるが、最も都市化の進んだ大阪の子供の回答率が特に高くなっていることは興味深い。

また、各都市に行ったことのある子供だけを取り上げで集計してみると、どの都市においても、「住みたい」と答えた子供の割合がより多くなり、経験が住意意識をひろげていることがわかった。

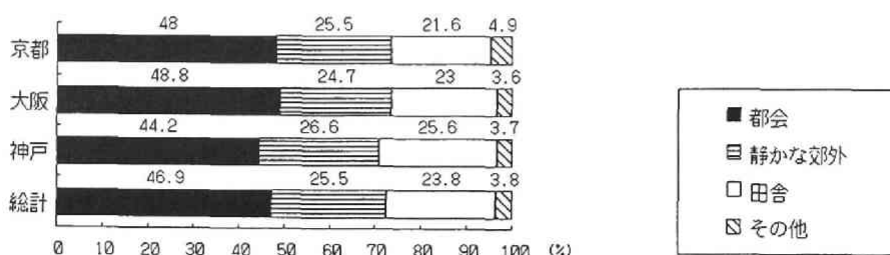


図5.4.6 住みたい所

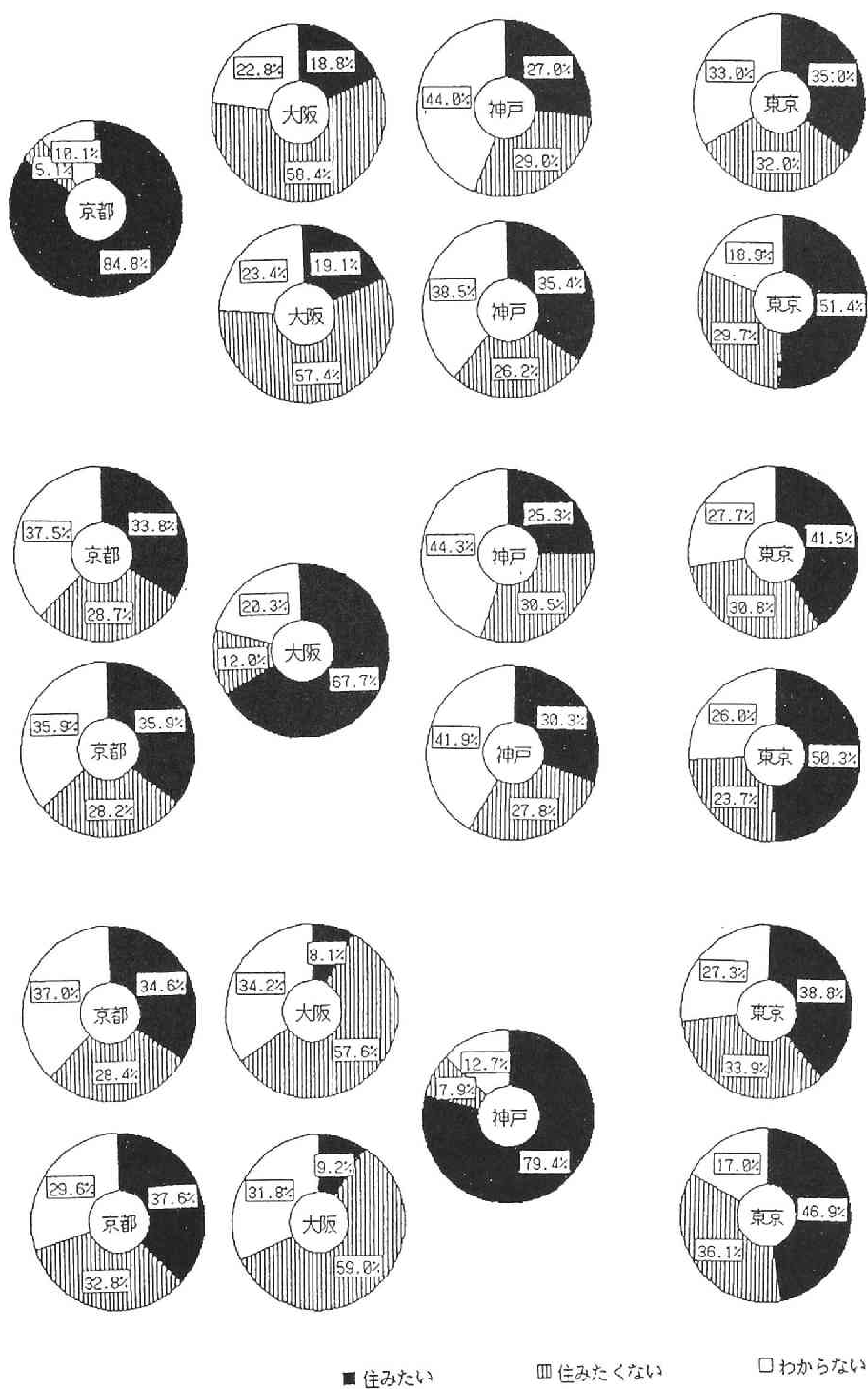


図5.4.7 4都市の居住志向

5 . 5 ま と め

- 1) 現在都心に住んでいる子育て期世帯は、核家族と共に世代家族の割合が高く、共働き世帯も多い。また、職住近接がかなり実現されており、居住住宅の規模も相対的に広い。これらの条件は、子育て期であるにもかかわらず都心居住を可能にしている背景であると共に、都心以外への住みかえを抑制している要因となっていると考えられる。
- 2) 現在8才～10才の子供が生まれてから都心にある現住居に移ってきたと限定できる入居7年以内の世帯の割合は、神戸では約半数を占め、住宅・住環境の改善を主な理由としているに対し、大阪では約1/3で、仕事を理由とするものが圧倒的に多く、京都では約1/4で家族と同居するためという理由が他都市よりも多い。
- 3) 都心で子育てをするにあたって、都心居住の欠点を補完する、あるいは都心居住の利点を生かす行為を意識的に行なっている世帯が半数以上ある一方で、特に意識して行なっていることは無いとする世帯も3割弱ある等、その対応ぶりは多様である。
- 4) 施設・サービス利用からみた都心での生活は、デパートを頻繁に利用する等、日常生活に関して都心的特性が若干みられるが、生活をより楽しもうとする特性は必ずしも強くあらわれていない。全体として、都心居住子育て期は、選択的都心居住世帯というよりは、仕事および経済的条件による居住立地限定的傾向が強い世帯といえる。
- 5) こうした状況を反映して、居住性の評価では、通勤や買物の利便性の満足度が高くなっており、各都市共に半数前後の世帯が全体としての住みごころにも満足している。しかし、子供の遊び場、周辺の自然環境、騒音や大気汚染の少なさ等の評価は低く、子育て環境としては問題が少なくない。また、立地条件の良さを評価しながらも、居住水準向上のための住みかえを望んでいる世帯は4割弱～5割弱存在している。ただし、

居住性の評価においては、都市間の相違もみられ、京都では生活利便施設等の集積が、大阪では都市としての賑わいや活気が、神戸では相対的に豊かな居住環境がそれぞれ評価され、都心居住を支えていると考えられる。

- 6) 一方、子供達は、塾や習いごとにかかなりの時間を拘束されており、屋外遊びは必ずしも盛んではないことが明らかとなった。意識としては、公園等の屋外空間を好んでいるが、公園が汚なかったり、道路の交通量が多かったりする上に、ファミコン等のゲームの普及で、遊ぶ場合でも屋内で遊ぶ子供が多くなっている。また、3都市共に都会に住みたいと考えている子供の数は、郊外や田舎に住みたいと考えている子供の数とほぼ同じである。現在自分が住んでいる都市に住みたいとするものが最も多く、京都市や神戸市では8割前後、居住地としての評価の低い大阪でも約7割を占めており、自らの生活経験が地元への愛着を育てていることがうかがえる。

補章 都心の教育環境

補. 1 はじめに

近年の都心における居住人口の減少とりわけ子供の激減は、長い歴史と伝統を持つ都心地域の小学校の存立さえ危くしつつある。知・徳・体の調和がとれ、創造的で個性豊かな人間性を持ち、激しく変化する社会を主体的に生き抜いていける子供を育てることを目的とする学校教育の場として、都心はすでにその任を果たせなくなってしまったのだろうか。

本調査は、明日を担う子供達を育てる教育者の立場からみた現在の都心の生活環境・学習環境としてのメリット・デメリットは何かを具体的に知ることにより、今後の居住環境整備の方向・方策を考える一助とするために行なった。方法としては、各都心の小学校に関する既存資料¹⁾を収集するとともに、都心の小学校の学校長を対象に、以下の項目をたずねる郵送アンケート調査（一部ヒアリング調査）を行なった。

- ①小学校の創立時期ならびに沿革の概略
- ②校区の概要（地域環境等）
- ③児童数・学級数の変遷
- ④学校施設の概要
- ⑤重点教育目標
- ⑥児童の実態・特徴（学習面、生活面、体位・体力面）
- ⑦子供の生活環境としてみた場合の都心の良さと問題点
- ⑧都心校ゆえの悩み、指導上の留意点

⑨その他（最近の子供の生活について気づくこと等）

調査対象地区

大阪市都心５区（中央区、北区、西区、天王寺区、福島区の全小学校）

京都市都心３区（上京区、中京区、下京区の全小学校）

神戸市都心３区（中央区の全小学校、兵庫区と灘区の阪神電車と阪急電車には含まれた地域にある小学校のみ）

調査時期：１９９０年８月中旬～９月下旬。

配票・回収結果

大阪市	配票	５０校	回収	１３校
-----	----	-----	----	-----

京都市	配票	５０校	回収	６校
-----	----	-----	----	----

神戸市	配票	３０校	回収	４校
-----	----	-----	----	----

回収数が非常に少ないが、これは都心区といっても地域環境が様々に異なり、配票した小学校の中には、都心の小学校という概念にあてはまらないものがあつたことや、児童や保護者のプライバシーへの配慮から、また、統廃合問題に直面していたりして具体的な回答が得られなかったこと等による。

以下、補．２は、主として既存文献・資料によって、補．３は、小学校校長アンケート調査によって検討したものである。

補．２ 都心の小学校の変遷と現況

（１）大阪市の小学校の変遷と現況

大阪市でも学区制のもと、市民は鉄筋校舎の建設費や教育設備の充実に協力し、小学校は地域のシンボルとして親しまれた。やがて学区の人口や負担能力の差が現われ、弊害が目立つようになったので、１９２５年（大正１４年）第二次市域拡張によって周辺町村を編入したのを機に学区制は廃止されたが、学区の名称は地域名として存続したところも多く、また学

区単位につくられたさまざまな組織は、学区廃止後も地域活動の核となっていた。これは、学校を共有財産と意識し、その維持運営に努力したこと、ほかに、学区の構成員がほとんど卒業生であったこと、さらにその子女も同じ学校に通学し、世代を越えた共通体験をしたことなどによるものと考えられる。また、身近な生活利便施設、手軽な娯楽施設等が学区の中にそろっており、学区は自治組織の単位であるばかりでなく、日常生活の圏域ともなっていた。とりわけ都心部の小学校は、家屋が密集し、しかも教育費の負担力のある商家など富裕な家が多かったために早くから立派な校舎や充実した設備をもっており、地域住民の誇りであった。

しかし、近年は商業・業務施設の集積や地価の高騰が著しく、既存の居住機能が疎外されるようになり、児童数も年々減少している。学校基本調査によると、1987年にはピーク時の1958年の半数たらず17万5723人にまで落ち込んでいる。特に中央区では減少傾向が顕著で、1990年には集英小学校と愛日小学校が統合され、開平小学校として発足したが、それでも全児童数は98人にすぎない。また、11校中8校が小規模校、うち3校が小人数校となっており、1991年4月には、金甌小学校、東平小学校、桃園小学校、桃谷小学校の4校が統合されて、中央小学校として新たな出発をしている。

（２）京都市の小学校の変遷と現況

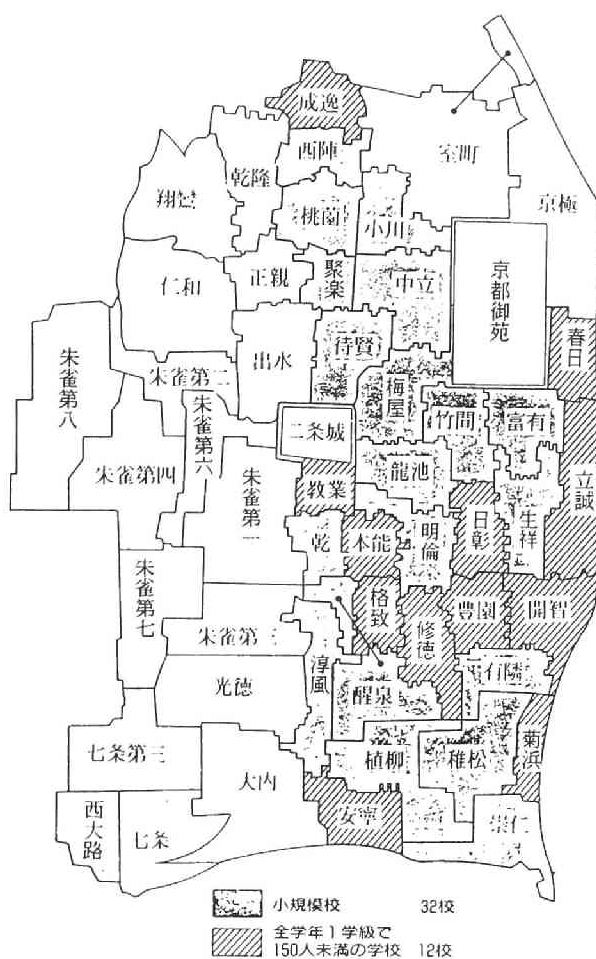
京都市の都心部の小学校は、明治維新後京都の再興をめざす町衆によって創設された番組小学校をその祖としている。一般庶民を対象に、町の区分であった番組を単位とした小学校は、わが国の近代的教育制度のさきがけであった。小学校は町組の総合庁舎を兼ねるべく計画され、町組会所として区民の会議所、戸籍所、官吏の出張所、保健所、警察、保安所等々、組内の一切の事務を取り扱っていた。

1872年（明治5年）「邑ニ不学ノ戸ナク、家ニ不学ノ人ナカラシメ

ン」ことを期そうとする「学制」の公布によって、全国画一的な小学校の創設が始まった。このとき京都では番組がそのまま新学区となり、地域の人々の支援と協力を得て長い間優れた教育環境を維持してきた。しかし、やがてこのような教育と公務の混合は教育上有害ということで分離されることになり、まず役場が、次いで警察がさらに1882年には学校を学校教育以外に使用することが禁じられた。1890年改正小学校令により、小学校の管理権は一応市に移管されたが、教員給与は1917年まで学区が負担していた。昭和初期には各小学校の鉄筋コンクリート化が進んだが、これには学区民の寄付金が集められた。この時、人々は市中の各学校の様子を見ながら競いあって斬新な設計・設備を整えた校舎づくりをすすめた。京の町衆のハレ意識が学区制施行以降、教育の場「学校」に結晶化されていったのではないか。先進的な設備や建物の偉容こそ、学区の経済力と文化度を如実にあらわすものであり、その後も地域の人々の支援と協力を得て、長い間優れた教育環境を維持してきた。

しかし、近年人口のドーナッツ化の進行とともに都心3区（上京・中京・下京）の児童数は大幅に減少し、1958年度には5万7388人であったのに、1987年度では、約4分の1の1万4565人となった。その後もさらに減少し、1990年には、1万2132人となり、多くの小学校が少人数（どの学年も1学級で、20人未満の児童数を持つ学級が1学級以上ある学校）、あるいは小規模校（学級数が6～11学級の学校）として、教育上様々な問題を抱えるようになってきている（補・図1京都市都心部の児童数の推移と小規模校の分布状況）。

1991年2月には下京区で、豊園、開智、有隣、修徳の4校を統合、校地は豊園小学校跡地とするものの、全く新しい学校をつくる観点で、1994年4月に、校舎・校名も新たなものがつくられることが決定された。現在都心3区内の小規模校27校の地元に検討委員会が設置され、議論が続けられているが、各地域で「統合は必要」の声が主流となっている。



1987年度の状況

	1958	1962	1988	1992 (推計)
全 市 (人)	154,815	104,719	103,831	88,986
(%)	100	67.6	67.1	57.5
都心部 上京・中京・下京	57,388	34,910	14,556	11,569
	100	60.8	25.4	20.2

補・図1 京都市都心部の児童数の推移と都心部小規模校の分布状況

（３）神戸市の小学校の変遷と現況

神戸市では、１８６８年（慶応３年）兵庫開港のころから外国人に接する機会も多く、青少年の教育が必要であることを痛感した兵庫の豪商・名主が、時の県令伊藤俊介に願い出て１９６９年６月に明親館を設立した。県も、外国人との交渉が増加したことから神戸洋学伝習所を設立。また、アメリカ帰りの関戸由義により、自由主義的小学校として関山小学校が始められた。これらの学校は政府が教学振興の方針を打ち出したとはいえ、まだその実施案を具体化しない前に自発的に設立されたものである。１８７２年「学制」により、明親館の建物を譲り受け、兵庫第六小学校が誕生したが、これが現在の明親小学校である。

神戸市は、いわゆる都心区域が他の２都市に比して狭いうえに、中央区だけでも山の手から海浜地区まで多様な住環境が形成され、古いものと新しいものとがこだわりなく共存している。このようなことから、都心の小学校の問題も京都市や大阪市とは少し様相を異にしており、児童数の減少も区の単位で見ると、さほど顕著ではない。とはいえ、１９９０年には、中央区の神戸小学校（統合前の児童数１５９人）と諏訪山小学校（統合前の児童数４８９人）が統合され、神戸諏訪山小学校（児童数５９５人）として再出発しており、他にも統合が問題になっているところもある。

一方、同じ中央区でも１９８８年には、児童数６００人を越す湊小学校が新たに開校されている。また、１９８０年にポートアイランドに児童数５０人で誕生した港島小学校は、現在児童数１７５１人、マンモス校としての様々な問題を抱えるようになっている。

このように神戸市の都心の小学校は、その周辺環境も含めて地域差が大きく、抱えている課題も個別性が高い。

<注・参考文献>

１）各学校要覧・創立記念誌その他

補. 3 都心の小学校の児童の特徴と問題点

都心の小学校の校長のアンケート調査の結果から、都心の小学校の児童の特徴は次のように整理できる。

(1) 児童の特徴

1) 学習面

都心の小学校の児童の学習面での特徴については、『学習態度は真面目で、基礎的な学力は身につけている。しかし、良い意味での競争心に欠け、受け身的で、自主的・創造的な取り組みはあまりみられない。塾に通っている児童が多く、高学年になると学力の差が大きくなる。』というのが、多くの学校長の指摘するところであった。

学校教育を補完する学習指導と中学進学のための受験指導を行なう塾は、第一次ベビーブーム世代が高校受験を迎えた1963年頃から増加。その後、所得水準の上昇、学歴偏重の一層の高まり、つめこみ教育といった学校教育の問題等を背景に、1978年頃から激増した。1986年4月に文部省がおこなった「児童・生徒の学校外学習活動に関する実態調査」によれば、1985年6月現在で、全国の小中学生のうち学習塾へ通っている者は26.3%と4人に1人。通塾者数は、小学生約180万人、中学生約270万人と推計されている。通塾率は、小学生で16.5%、中学生で44.5%である。

本研究の一環としておこなった都心部の小学生に対するアンケート調査（以後、「都心小学生調査」という）は小学校3年生と4年生が対象であったが、通塾率は3都市平均で約43%であった。先述の文部省の調査では、3年生で12.9%、4年生で15.4%となっていることから、都心部では低学年から通塾率が非常に高いといえよう。

2) 身体面

体格については、『骨格が華奢で小柄である一方肥満傾向の児童が増加

しつつある。体力や運動能力については、全般的に劣っているようで、疲れやすく風邪をひきやすい、ちょっとしたことで骨折する』等の指摘が目立った。

また、『近視、う歯、アトピー性皮膚炎、耳鼻科の病気等を持つ児童が多く、筋力、持久力、敏捷性、走力などが特に不足している』との回答が多かった。運動場が狭いことや地域に適当な広場や公園がないことなどがその要因と考えられているが、朝食抜き等の生活習慣の問題や、塾・おけいこごと等による遊び時間の不足等も遠因となっているようである。

3) 生活面

生活面に関しては、校区によって地域環境が異なることから、個別の問題・特徴があるが、共通して指摘されていることは、『物質的にはめぐまれた環境にあるが、自営業や共働き等で忙しい親が多いためか、基本的な生活習慣（あいさつをする、きちんと食事をする、ルールを守る等）の確立が不十分である。また、おもいきり体を動かせる遊び場がないこと、塾やおけいこごとに時間を拘束されることなどにより、友達づきあいの範囲はせまく、テレビゲーム等室内型の遊びが圧倒的に多い。』ということである。テレビゲームは1986年（昭和61年）NHKの世論調査部による「10代（7才～19才）視聴率調査」によると、小学生の所有率は55%、とくに男子は、小学校低学年で66%（女子34%）、小学校高学年では74%（女子46%）である。「都心小学生調査」では、男女あわせて約68%であり、その所有率は非常に高いといえよう。また、地域環境や大人の生活の影響を受けて、『夜ふかし、朝寝坊が非常に多い。都会的センスの良さを身につけ、おとなしく、素直であるが、自主性や無邪気さ、根気強さ等に欠け、何でもお金で解決しようとするようなところがある。繁華街などで風俗的な刺激や金銭的誘惑にさらされることも少なくないが、免疫がつくためか、反社会的な問題行動を起こす子は少ない。』ともいわれている。このことは、ある意味では都市型社会に順応・適応で

きる子供が育っているといえるが、一部情緒不安定、短絡的行動等不適応を起こしている例もみられることから、現在の業務中心・大人中心の都市環境は、子供にとっては緊張を強いられる環境であるといえよう。

（２）都心の小学校の問題点

都心校故の悩みと指導上の留意点や、教育環境としての都心についてたずねたところ、京都市・大阪市・神戸市いずれの都市においても、共通する悩みとして、表補．１に示すようなものが、また、教育環境については、表補．２に示すような回答が得られた。

最も深刻な問題は、児童数が少ないということであるが、小規模校や少人数校には、表補．３に示すような問題点とともに長所があることが指摘された。

各小学校では、このような長所を生かしながら小規模校の欠点を補うためにさまざまな工夫がこらされている。最も多いのは、学年縦割りのグループ活動である。日常的な清掃活動をはじめ七夕の集いやお楽しみ会等、できるだけ機会をとらえて多くの学年の異なる子供同志のふれあいを促進し、子供社会での支配－被支配、保護－被保護等の経験や、さまざまな葛藤、協調等を体験させ、社会性を育てようとしている。また、近隣校同士の同学年児童を一堂に集めて、いっしょに学習することでお互いに刺激を与え、向上心を育てていこうとしており、球技大会、工作の共同製作、写生会、社会見学、自然学習等多彩な行事がおこなわれている。

自然に恵まれないということについては、都心居住には必然的なものであり、小学校だけの問題ではないが、遠足、親子ハイキング、林間・臨海学校、耐寒歩行会、スキー教室等、郊外へ出かけての指導や、草花を育てたり、小動物を飼育する学習園の充実、実験・実習の重視等を通して、その欠点を克服しようとしている。その他、交通事故から児童を守るための安全対策や安全教育、希薄になりがちな父母や地域との連携強化への取り組

補・表1 都心校故の悩みと指導上の留意点

都心校故の悩みと指導上の留意点
<ul style="list-style-type: none"> ①児童数が少ない ②自然環境に恵まれない ③運動場が狭い ④交通事故の危険性が高い ⑤生活リズムが夜型 ⑥人間関係が疎

補・表2 教育環境としての都心の良い点、悪い点

教育環境としてみた場合の都心の良い点
<ul style="list-style-type: none"> ①交通の利便性がたかく、遠足、社会見学等どこへ行くにしても便利 ②文化施設・社会施設・スポーツ施設等が充実しており、利用しやすい ③情報や品物が豊富で、多様な要求に応えられる ④最新技術や機器の基盤整備が早く進むので、最新機器等を活用しやすい ⑤家事の外部化が進むので、経済観念が発達し、社会の動きに敏感になる ⑥校区が比較的狭いので、連絡がとりやすい ⑦地域の活気、歴史に見守られている
教育環境としてみた場合の都心の悪い点
<ul style="list-style-type: none"> ①子供の数が少ない ②遊び場が少ない ③交通事故の危険性が大きい ④自然環境に恵まれない ⑤風俗関係の刺激や悪い情報が入りやすい ⑥何でもお金で解決しようとする風潮に陥りやすい ⑦人間関係が希薄 ⑧地域に根付きにくい

補・表3 小規模校、少人数校の問題点と長所

小規模校や少人数校の問題点と長所	
問題点	長所
1. 切磋琢磨する機会が少ない ・ 少人数のため評価が固定 ・ 競争心、意欲の低下 ・ 慢心とあきらめ 2. 受け身にまわってしまいがち ・ 子供同志での集団思考が進みにくい 3. 役割分担が負担になることもある ・ 忙しすぎる ・ 盛り上がりにくい 4. 集団演技、団体種目ができにくい ・ 協力の大切さや楽しさを体験することが難しい ・ 学芸会や音楽会でも教育目標に即した脚本選びや楽器の構成が不可能 5. 冒険心や好奇心が失われる ・ いつもこじんまりとまとまっており、大胆な行動力が失われる 6. 集団行動が不得手 ・ 多人数の集団生活に必要な規律ある行動がうまくとれない	1. 少人数だからできるていねいな指導 ・ 多くなる発表機会 ・ 十分に活用できる教材、ゆきとどいた配慮 ・ 先生と児童が一体となった学校ぐるみの特色ある学習の創造が可能 2. 運動場など、施設や用具の利用という面では恵まれている ・ 運動場や体育館、プール、運動用具等を十分利用できる ・ 学芸会や音楽会、学習発表会、なわとび大会等、全校行事が実施しやすい ・ それぞれ何らかの役割分担をするので参加意識は高まる

み等に力を注いでいる学校も多い。

補. 4 まとめ

京都・大阪・神戸の都心は、学制公布以前から独自の教育機関を持つ近代教育のさきがけの地であった。以来、都心の小学校は地域住民の厚い支援を受けながら長い歴史と伝統に培われて、それぞれ優れた教育環境を創

り出してきたが、近年、著しい児童数の減少によって、多くの小学校が小規模校・少人数校として教育上様々な問題を抱えるようになってきている。とりわけ京都では、もともとの学校規模が小さいこともあって児童数の減少は深刻に受け止められ、統合への動きが活発化してきている。

大阪ではすでに1990年に100年以上の歴史を持つ2つの小学校が統合され、さらに平成1991年には4つの小学校が1校に統合されたが、大阪市全体としての学校数が多く、多様な地域特性の中にあるため、全体としての危機感のようなものは少ない。むしろ各現場では、小規模校・少人数校の長所を生かした教育の実践に意欲的であり、父兄からの信頼も得ている。

神戸は、他の2都市異なり、統合の一方で新開校も相次ぎ、マンモス校問題を抱える小学校もある等、その課題の個別性が高い。

3都市に共通する特徴として都心の小学校では、児童数の減少に対して、縦割り教育や他校との共同体験学習等機能面での協同がすすんでおり、多様で豊富な情報や施設が集積し、利便性の高い都市の利点を生かした教育がなされているといえる。しかし、学校長が指摘するように、児童数の減少そのものに対しては、学校としてはなすすべがない。現在のように、住宅建設は建設省、学校教育は文部省といった縦割りの型であるかぎり、都心の児童数を増やすような都心居住地の環境形成を総合的に推し進めることは出来ないと考えられる。

第6章 都心居住のための政策的課題の検討

6. 1 調査の目的と概要

6. 2 行政の立場からみた都心居住問題

6. 3 都心居住政策の展開

6. 4 都心居住促進のための政策的課題

第6章 都心居住のための 政策的課題の検討

6. 1 調査の目的と概要

6. 1. 1 調査の目的

都心居住をめぐる諸問題を各自治体はどのように捉えているのか、どのように対処しようとしているのかを明らかにするため、大阪市・京都市・神戸市の住宅政策担当課長に対して、都心居住ならびに住宅政策に関するアンケート調査を行なうとともに関連資料を収集した。また、都市が優れて個性的な存在であることに鑑み、関西の3都市だけでなく、東京都をはじめ、東京都千代田区、港区、中央区の都心3区ならびに政令指定都市の行政担当者に対して同様の調査ならびに関連資料¹⁾を収集し、比較検討した。

6. 1. 2 調査の概要

(1) 調査対象

①大阪市・京都市・神戸市、②東京都ならびに東京都千代田区・港区・中央区、③札幌市・仙台市・東京都・川崎市・横浜市・名古屋市・広島市・北九州市・福岡市の各々の住宅政策担当課長またはそれに相当する者。尚、実際の回答は、それぞれ以下の部署から得た。

大阪市	都市整備局	計画開発部	
京都市	住宅局		住宅企画課
神戸市	住宅局	住宅部	計画課
札幌市	建築局	住宅部	住宅課
仙台市	都市整備局	建築部	住宅課
東京都	住宅局	総務部	企画室
千代田区		都市整備部	住宅推進室
中央区		都市整備部	住宅課
港区			住宅対策室
川崎市	建築局	住宅部	住宅建設課
横浜市	建築局	住宅部	住宅政策課
名古屋市	建築局	住宅部	住宅企画課
広島市	都市整備局	建築部	住宅計画課
北九州市	建築局	住宅建設部	計画課
福岡市	建築局		住宅計画課

(2) 調査内容

調査項目は以下に示すとおりである。

①都心の定義・範囲

②都心の機能（a 以前（5～6年前）に比べて発展してきた機能、b 現在優れている機能 c 今後、整備を図る必要がある機能）

③現在の都心居住政策の概要とその効果について

④永年都心居住者層の保護と新規都心移動層の受け入れについて

⑤子育て期世帯の都心居住への対応について

⑥都心居住の促進あるいは抑制のための具体的政策の必要性について

⑦自治体全体と都心区の土地利用現況

⑧都心居住の現状と問題点について

（３）調査方法・時期

調査方法：郵送によるアンケート調査および関連資料の収集

調査時期：１９９１年７月～１９９２年２月

<注・参考文献>

- 1) 入手できた資料は、自治体によって様々であるが、大阪市、京都市、神戸市の住宅政策関連資料の他、東京都マスタープランや中央区住宅基本計画、千代田区住宅基本計画（素案）等、都心居住に積極的に取り組んでいる自治体のものが中心である。

6 . 2 行政の立場からみた

都心居住問題

6 . 2 . 1 都心の定義・範囲と機能

(1) 都心の定義・範囲

一般論としての都心の定義・範囲についてはすでに第2章の2 . 3 . 1で検討した。今回の調査に対しては、第2章で示した表2 . 3 . 4のような回答が得られた。都心について明確な定義を持つ自治体は少ないが、地理的な面から説明しようとするものと、機能的な面から捉えようとするものがある。前者の場合は行政区によって区分しているもの、そうでない場合でも具体的に地域を明示しているものが多いのに対し、後者の場合はかならずしも地域の想定は具体的ではない。

都心を機能面から捉える場合、商業・業務の集積地区であるということに関してはすべての自治体の共通認識になっているが、東京都や東京都心3区、大阪市等、都心の空洞化が顕著なところでは、居住機能の回復を図るべき地域としても認識されており、その対象地域が明示されている。

(図6 . 2 . 1)

また、札幌市、仙台市、横浜市、川崎市、名古屋市、神戸市、北九州市等では、今後さらに都市機能の集積を促進すべき地域として位置づけられている。

このようなことから各自治体が都心として捉えている範囲を図示すると、概ね図6 . 2 . 2の如くで、ほとんどの都市がその地理的中心地に都心をもっていることと共に、都心域そのものの大きさならびにその後背地にかなりの差があることがわかる。

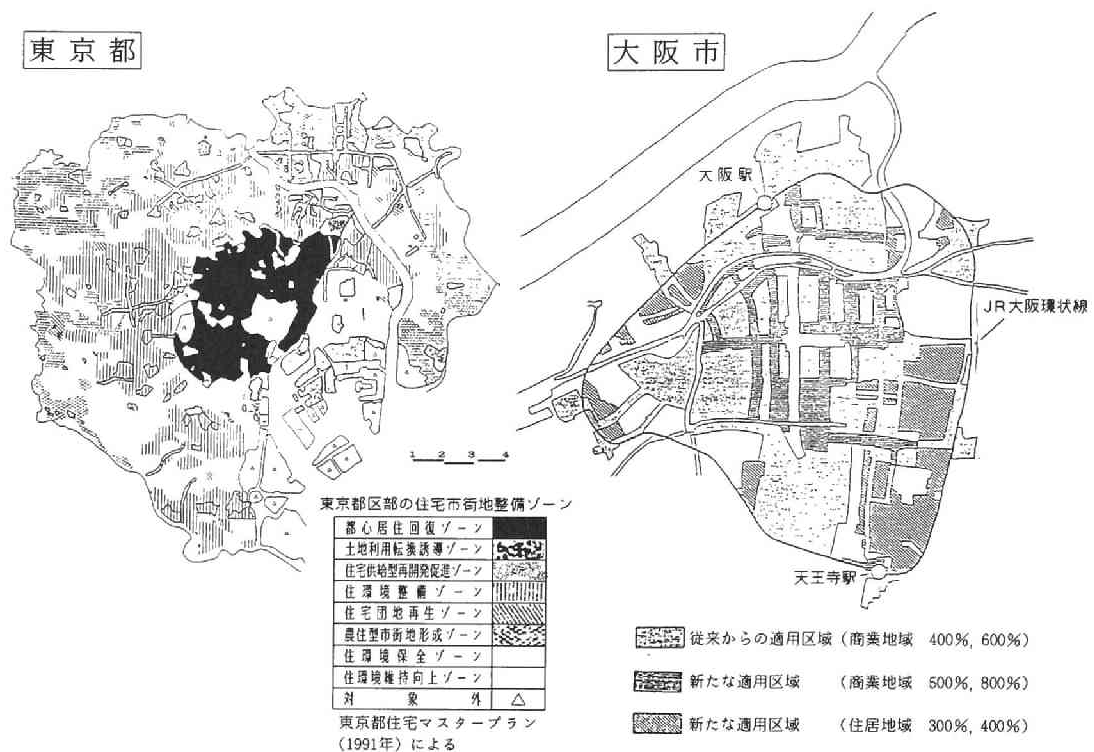


図6．2．1 居住機能の回復を図るべきとされる都心

(2) 都心の機能

1) 全都市における都心機能の概要

各都心地域について、①業務機能、②商業機能、③飲食機能、④娯楽・社交機能、⑤文化機能、⑥居住機能、⑦行政機能、⑧ターミナル機能、⑨その他をあげ、(a)以前(5～6年前)に比べて発展してきた機能、(b)現在すぐれている機能、(c)今後整備を図る必要がある機能をそれぞれ3つ選択することを求めた結果が図6．2．3である。

現在優れている機能としては、「業務機能」をあげるものが最も多く、「商業機能」「娯楽・社交機能」がこれに次いでいる。「居住機能」が優れているとしたのは横浜市のみであった。

一方、今後整備を図る必要がある機能としては「文化機能」とならんで

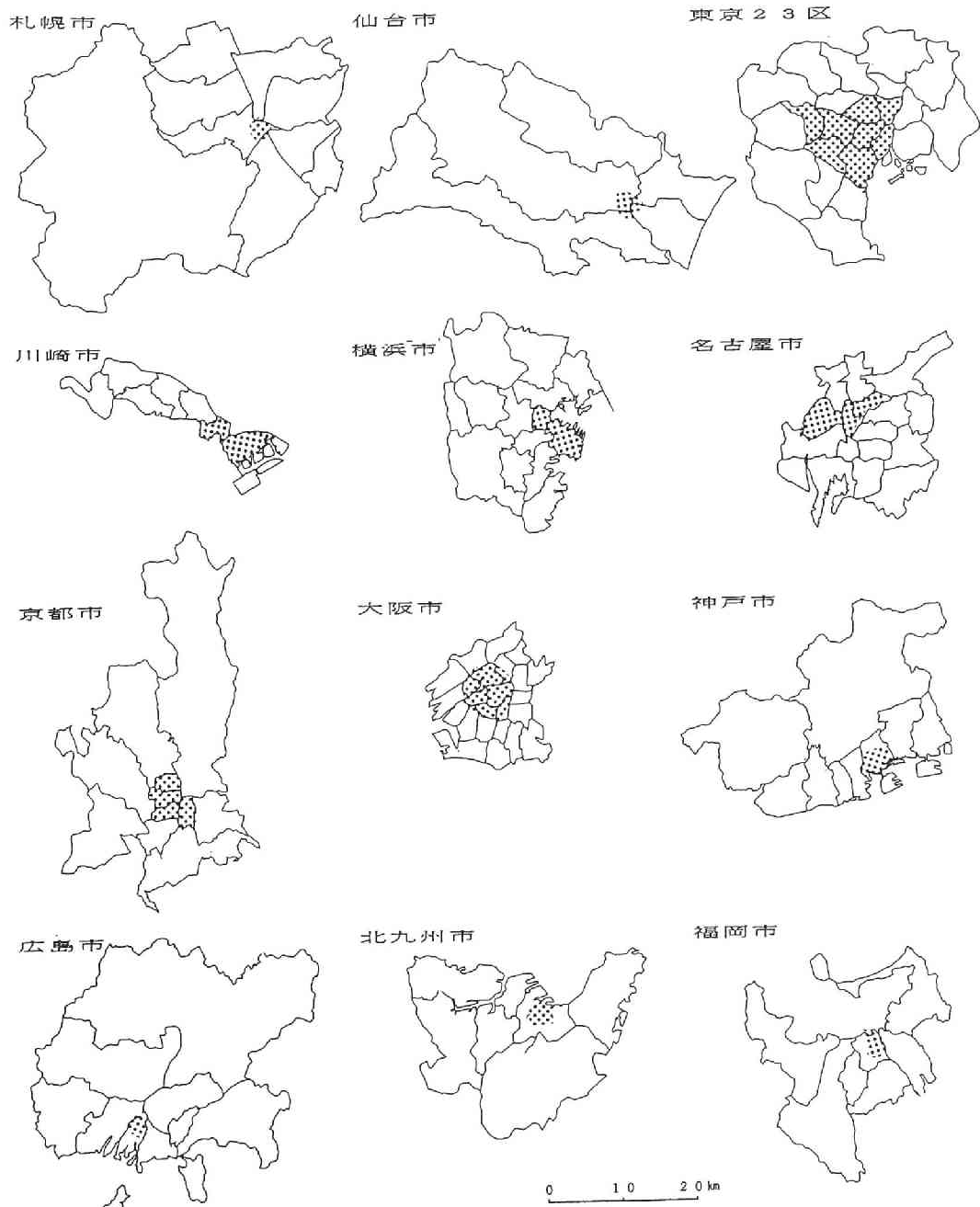


図6.2.2 各自治体における都心地域

	業 務	商 業	飲 食	娛 楽	文 化	居 住	行 政	ター ミナル	その 他
札幌市	○●	●	●		○△	○△			
仙台市	○●△	○●			△		○●△		
東京都	○●	○	○	●	△	△		●	
千代田区	○●	○●	△	●△	●△	△	●	●△	△
中央区	●	△		●		△		●	
港区	○●	○●		○●	△	△			
横浜市	○△	○●		△	○△	●			
川崎市	○	○	●	△	△			△	
名古屋市	○●	○●△			○△	△		●	
京都市			●	○●	●△	△	●	○△	
大阪市	●	●	●	●	○	△	●	●	
神戸市	△	○	○	●	△	△	●	●	○
広島市	○	○△			○●	△		△	
北九州市	○●	●		○●	○△			△	△
福岡市		●	●	○		△		△	

図 6. 2. 3 都心機能の変遷

○ 以前に比べて発展してきた機能
 ● 現在すぐれている機能
 △ 今後整備を図る必要がある機能

「居住機能」をあげたものが最も多い。「文化機能」の整備は、従来それが遅れていたことによるものであるのに対し、「居住機能」はもともと都心にあったものが失われつつあり、その回復をめざすものである。また、今後整備が必要なものとして横浜市や神戸市のように「業務機能」をあげるものもある等、都心機能の集積状況ならびに今後めざそうとしている方向には多くの違いがあることが明らかになった。そこで、以下では都市の違いに着目してその機能集積の特徴を詳細に見ることとした。

2) 関西3都市における都心機能

大阪市は、多様な機能の集積が進んでおり、高度な都市活動が展開されている。従来遅れているといわれてきた「文化機能」も発展してきている。「居住機能」の整備が今後の最も切実な課題としてあげられている。

京都市は、関西大都市圏の中心都市の一つであるとともに観光都市でもあることから「飲食機能」「娯楽機能」「文化機能」に優れているが、さらに「文化機能」と「ターミナル機能」の整備を図る必要があるとしている。また、これまで比較的良好に保たれてきた都心部の居住環境が悪化し

はじめており、「居住機能」についても積極的な維持保全の必要性が認識されている。

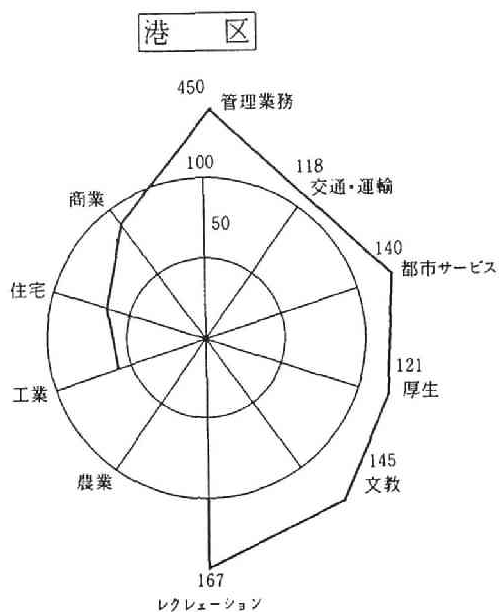
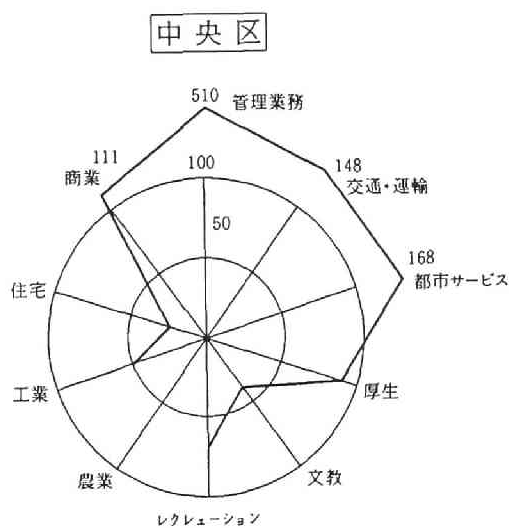
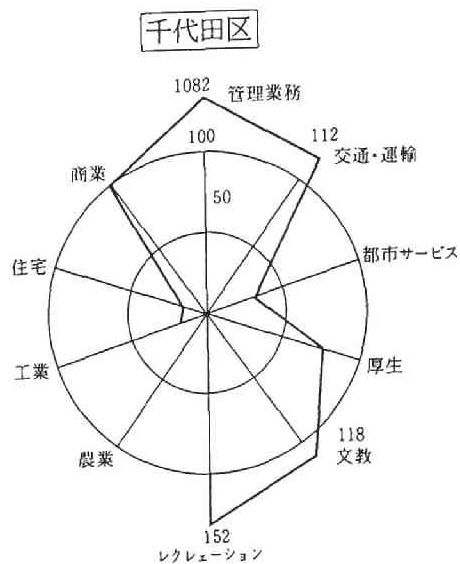
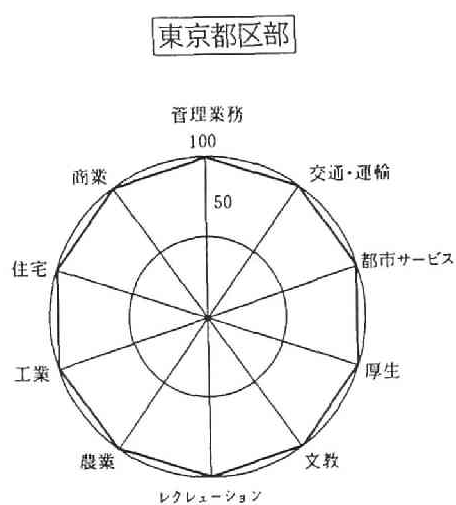
神戸市は、現在「ターミナル機能」「娯楽機能」「行政機能」に優れており、「商業機能」や「飲食機能」が発展してきている。「文化機能」や「居住機能」とともに「業務機能」が今後整備を図る必要が機能としてあげられている。一般には居住機能と対立的に捉えられがちな業務機能の整備が今後の課題と考えられている点は、東京とは異なる都市の特性として注目される。

3) その他の大都市における都心機能

札幌市では、以前に比べて、「業務機能」「文化機能」「居住機能」が発展してきており、現在は、「業務機能」「商業機能」「飲食機能」に優れている。「文化機能」と「居住機能」については、今後もお整備を図る必要があるとしている。これは、都心を広義に定義し、都心商業業務地域だけでなくその周辺も含むとしていることからインナーシティ問題を抱えこんでおり、その課題解消にむけて再開発事業による居住環境の整備、人口の呼び戻し等を図っていかねばならないからであろう。

仙台市では、「業務機能」「商業機能」「行政機能」に優れているが、今後は「業務機能」「行政機能」とともに「文化機能」の整備を課題としている。都心は、高層高密度居住を促進する区域としても位置づけられているが、都心域が狭く、一般サラリーマンにも30分程度の通勤で庭付き一戸建が入手可能な住宅事情にある現段階では、都心居住への関心は薄い。

東京都ならびに都心3区は、わが国の首都としてあゆる機能の集積が進んでいるが、とりわけ「業務機能」や「娯楽機能」「ターミナル機能」が充実しているのが特徴である。さらに千代田区は行政機能に秀でている。図6.2.4は、東京都区部と都心3区の都市機能構成をみたものであるが、千代田区では、住宅ならびに都市サービス機能が非常に低くなっており、居住機能の衰退が著しいことがわかる。「文化機能」の充実と「居住



注) このグラフは、都市機能構成を10の都市能別に、東京都区部を「100」として、この地域を構成する23の地区毎に、指数化したものである。

図6.2.4 東京の都心の機能

機能」の回復または整備が都心3区の今後の共通課題となっているが、とりわけ千代田区が居住機能の回復に熱心に取り組んでいる背景になっているものと考えられる。都心については、図6.2.5のような区分がなされ、中心7区（千代田、中央、港、新宿、文京、台東、渋谷）が都心居住回復ゾーンとして積極的な取り組みの対象とされている。

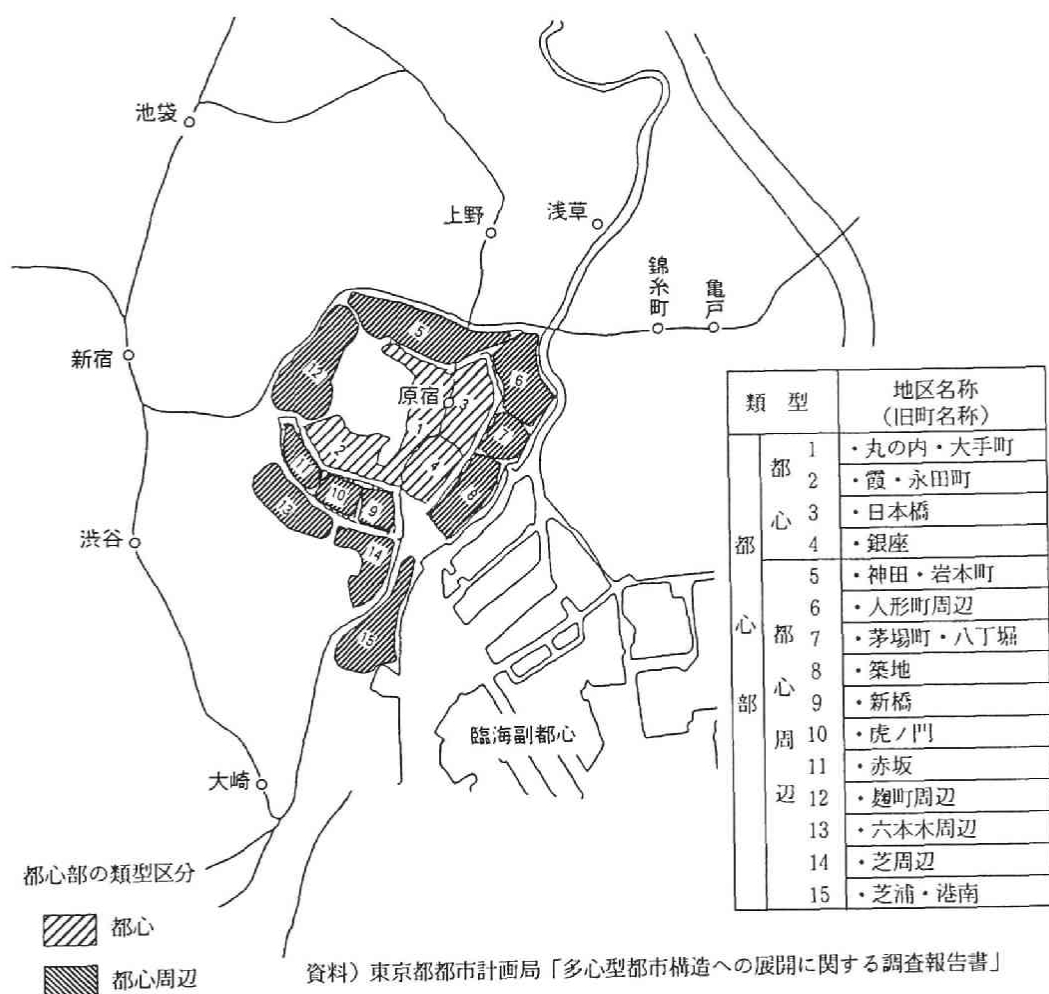


図6.2.5 東京都心居住回復ゾーン

横浜市や川崎市は、それ自体大都市の一面も持つが、東京のベッドタウンとして発展してきた面も持っている。横浜市は、現在「商業機能」と「居住機能」に優れており、「業務機能」と「娯楽機能」「文化機能」の整備を今後の課題としている。現在優れている機能として「居住機能」をあげているのは横浜市のみである。

川崎市は、東京都と横浜市に挟まれた細長い市域であるが、現在優れているのは「飲食機能」で、「業務機能」や「商業機能」も以前にくらべて発展してきている。今後整備を図る必要があるものとして「娯楽機能」「文化機能」と「ターミナル機能」があげられている。

名古屋市は、中京大都市圏の中心都市であり、「業務機能」「商業機能」「ターミナル機能」に優れているが、以前に比べて「業務機能」「商業機能」「文化機能」が発展してきている。「商業機能」「文化機能」は今後も整備を図る必要があるとされているが、「居住機能」についても今後の課題としている。

広島市では、「業務機能」「商業機能」「文化機能」が発展してきており、現在優れている機能としては「文化機能」があげられている。「ターミナル機能」と「居住機能」の整備が今後の課題とされている。

北九州市は、元々商業都市、工業都市、貿易港といった性格の異なる市が合併してできた都市であり、多様で複雑な側面を持っている。現在は旧小倉市が都心の軸になっており、「業務機能」「商業機能」「娯楽機能」に優れている。全体として「業務機能」「娯楽機能」「文化機能」が発展してきているが、今後整備を図る必要があるものとしては「ターミナル機能」と「文化機能」があげられている。21世紀をざした新しいまちづくりの指針となる『北九州市ルネッサンス構想』においては、従来からの商業機能や業務機能の拡充に加え、行政機能の強化や交通結節機能の改善、再開発などによる土地の高度利用を進め、当面緊急に必要とされるコンベンション機能や情報機能の導入、充実を図って都心機能を充実・強化する

とされている。「居住機能」についてはふれられていない。

福岡市は、現在「商業機能」「飲食機能」に優れているが、「娯楽機能」も発展してきている。今後整備を図る必要がある機能としては、「ターミナル機能」「居住機能」があげられている。快適な都心居住のための住機能の維持・回復がH O P E計画のテーマともなっており、都心における居住機能の位置付けが高いと考えられる。

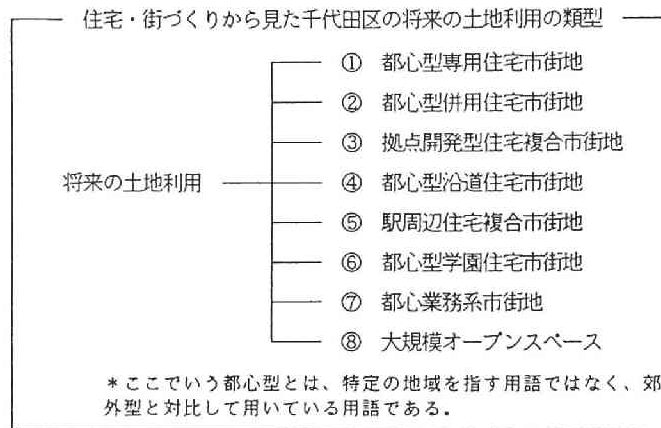
（３）土地利用の現況

１）全体の概要

各自治体の全体ならびに都心における土地利用の状況ならびにその推移を把握することは難しい。自治体によって調査年度や項目区分が異なり、調査の間隔も５年毎のものや１０年毎のもの等、一定でないことから単純な比較はできないが、都心の土地利用上の特徴と動向はうかがうことができる。

都心地域における住居系の土地利用は１割から２割弱が中心であるが、東京都心３区と大阪市は１割未満である。都市全体を見ると、住居系の利用は、川崎市以外ではやや増加傾向にあるのに対し、都心はあまり変わらない、あるいはやや減少というのが多い。しかし都心でも北九州市では市全体よりも住居系の利用が多くしかも増加傾向にある。大阪市でも若干増加している。最も少ないのは千代田区で５．２％（１９８６年）であるが、千代田区では、今後目指すべき将来の土地利用の方向を「住宅・街づくり」という視点でとらえ、表６．２．１のように類型化して、地域特性に見合った住まい街づくり施策を展開しようとしている。都心型専用住宅市街地は、良好な住宅地としての雰囲気を残しつつ、中高層の賃貸住宅と生活支援施設を誘導し、都心部にふさわしく高度利用された中高層の住宅を中心とする専用住宅市街地を形成する地域として位置付けられており、居住機能の回復が重要課題とされている。

表6. 2. 1 千代田区土地利用類型



都心地域の農地・空地は1割未満がほとんどであるが、北九州市では3～4割を占めている。公園・緑地も1割未満であるが、札幌市、名古屋市、大阪市、広島市、北九州市等、都心部の方が市全体よりも多いところもある。なかでも大阪市の都心地域が最もその率が高くなっている。

2) 関西3都市の特徴

表6. 2. 2は、大阪市、京都市、神戸市について、土地利用割合の推移を住居系、工業系、商業系、農地に着目して、市域全体あるいは区域全体に対する割合をみたものである。

大阪市の都心地域は、3都市の中では住居系の土地利用が最も少ない。商業・業務系の利用が最も多いが、その率には顕著な変化がないのに対し、工業系の利用が減少している。また、農地・空地の割合が他の都市に比して多い。

京都市は、市全体でも都心地域でも住居系の利用が3都市の中では最も多い。都心地域では商業・業務系の利用が最も多いのは大阪市と同じであるが、西陣織等の伝統産業を中心とした工業系の利用が多いのが特徴である。

神戸市は、商業・業務系の利用が非常に少なく、住居系の利用の方がむしろ多くなっている。また、住居系の利用は市全体のそれと大差はない等、一般的な都心の傾向とは非常に異なっている。

6. 2. 2 都心居住問題の認識

各自治体が、当該地域の都心居住の現状と問題点をどのように認識しているかその概要をみたのが表6. 2. 3である。

表6. 2. 2 3都市土地利用

大阪市		住居	工業	商業	農地
中央区	1965	8.3	5.4	30.0	3.4
	1975	7.3	2.5	29.2	4.2
	1985	7.7	1.7	29.7	3.4
市全体	1965	19.0	13.0	7.3	18.2
	1975	19.5	12.7	8.5	10.8
	1985	20.7	10.8	8.7	8.9

京都市		住居	工業	商業	農地
中京区	1981	10.4	19.3	35.4	0.2
	1986	10.6	18.4	36.0	0.1
市全体	1981	33.2	8.1	4.9	12.0
	1986	34.0	8.1	4.9	10.3

神戸市		住居	工業	商業	農地
中央区	1970	9.6	6.0	5.5	0.0
	1975	9.4	11.0	5.6	0.0
	1985	10.0	12.5	6.3	0.0
市全体	1970	7.6	1.7	0.5	13.1
	1975	9.7	2.1	0.5	12.2
	1985	10.5	2.4	0.5	11.0

表6. 2. 3 都心居住の現状認識・対応策

	都心居住の現状認識・対応策等	
札幌市	地価高騰、 住宅取得困難・家賃負担過大	補助・助成の新設・拡充必要
仙台市	都心部に特別な問題はない 一戸建住宅も多い	都心部の集合住宅の居住水準の確保や適 正立地について行政的配慮必要
東京都	住宅地の無秩序な業務化進行 居住人口の減少	定住人口確保、職住均衡回復 各区の住宅付置義務制度の支援等検討中
千代田区	地価高騰、定住人口減少、高齢化 地域社会崩壊の危機	定住人口の回復、高齢化対応が行政的課 題。現行の法制度、税制度を都心部の住 宅施策に対応するよう改善・拡充必要
港区	急激な人口減少	高地価の中で居住機能の回復は無理 都市計画や税制の見直しが必要
中央区	急激な人口減少	まちづくりと連動した居住支援
横浜市	都心部では業務系開発を推進 住宅開発は抑制	市全体としては、昼間人口の創出が課題 建替え等に伴う従前居住者への定住支援 新規開発プロジェクトにおける住宅開発 の在り方等について検討必要
川崎市	市全体の人口は増加傾向にある 一方、ファミリー世帯は減少 単身世帯の増加	人口構成アンバランス 再開発従前居住者対策が課題
名古屋市	地価高騰、 マンション供給困難、小規模化	都市環境、コミュニティの維持、社会資 本の有効活用の観点からの対策が必要だが 具体的施策の展開に至っていない
大阪市	都市施設の整備水準は高い 居住地としてのイメージ水準低い	生活環境整備、都市の魅力の向上が課題
京都市	投機的、資本保全的土地利用の増大 地価高騰が社会的不公平感や居住不 安を拡大	活発な住宅建設が適正なストック形成に 結びつかない
神戸市	人口・世帯数の減少 高齢者世帯増加、単身世帯増加 ストック、新設着工ともに狭小	バランスのとれた人口定着が課題 規模、価格等の適正なファミリー世帯向 けの住宅供給必要 土地利用、建築規制強化等が必要
広島市	地価高騰、高齢化進展 中堅勤労者世帯、高齢者のみ世帯の 居住水準停滞	適切な負担で適切な規模の住宅確保のた めの施策体系必要 都心居住を推進する必要性は高くない
北九州市	人口減少、年少人口激減 高齢化進展 住宅の老朽化進行、更新停滞	現状の問題点の解消をめざして計画策定
福岡市	住宅床の非住宅利用増大 狭小ストックの増大 住居費の高額化	ファミリー世帯の向けの住宅ではない 「定住」か「居住」かで議論中

都心居住問題の認識のされ方には①住宅問題的視点から見たもの（アフォーダブルな住宅供給の困難さやストック水準の低さ、インナーシティ問題等）②都市計画的視点からとらえたもの（住宅地の無秩序な業務化の進行や投機的・資本保全的土地利用の増大、建築形態特性の異なる建物の無秩序立地等）、③居住問題的視点からとらえたもの（著しい人口減少とそれに伴う人口構成のアンバランス、地域社会の崩壊、社会的不公平感や居住不安の拡大等）等があり、都市によってそれらの複合の仕方が異なり、都心居住問題に独自性を生みだしていることが明らかになった。住宅政策担当課長の回答であることから住宅問題的視点から捉えたものが最も多く、深刻に受け止められていることは当然であるが、それだけにとどまらず、都市計画的視点や居住政策的視点からも問題点があげられていることは、都心居住問題が住宅政策的対策の範囲に留まっていれば解決不可能なものであることを示唆していると考えられる。

各自治体の具体的回答は以下に示す通りである。

○大阪市

「大阪の都心部は、下水道・道路・地下鉄等都市基盤施設や都心部を中心とする経済・文化・情報機能の集積等、都市施設の整備水準は高いが居住地としてのアメニティの水準は低い。したがって都心居住を促進するためには、住宅供給とあわせて緑化の推進やオープンスペースの確保を図るとともに、日常生活利便施設や都市居住の魅力を高める文化施設の整備を促進する等、都心部での生活環境の整備を進めて行く必要がある。

○京都市

「都心居住を取り巻く状況は、今日地価高騰等の社会・経済情勢の変化等を背景として新たな局面を迎えつつある。すなわち、投機的、資本保全的土地利用の増加に伴う活発な住宅建設が適正な住宅・住環境のストック形成に結びつかない。あるいは地価の高騰が社会的不公平感や居住の不安を拡大しているといった諸問題が顕在化してきている。」

○神戸市

- 「１．人口・世帯の減少、高齢者世帯・単身世帯が増加しており、コミュニティの維持のためにもバランスのとれた人口定着が課題。
- ２．住宅ストック、新設着工ともに狭小な住宅が多く、ファミリー世帯向けの規模の住宅を適正に住居費負担で供給することが課題。
- ３．保育所、児童公園等も含めた生活環境が整備されると共に、住宅・住環境の室が安定的に確保されるための土地利用、建築規制の強化や街の成熟化が必要。」

○東京都

「都心には、かつて主要な住宅地であった地域も多かったが、都心及びその周辺において住宅地が無秩序に業務化し、居住人口の減少を招いている地区も生じている。人口減少に歯止めをかけ、定住人口を確保することは、人々が安心して暮らせるコミュニティを維持していくうえでも、また、都市の均衡ある発展をめざす点からも重要な課題である。

そのためには、従来の住宅政策の枠組みを超えて新たな視点に立ったまちづくりと連動した住宅の確保、高地価を直接反映しない住宅供給手法の工夫等、区とも協力しながら総合的に取り組むことが必要である。このような観点から東京都マスタープランを策定したところであり、地域特性に応じた定住対策を積極的に進めたいと考えている。

また、東京における職と住の均衡した都市づくりを進めるため庁内に「均衡のとれた都市づくり検討プロジェクトチーム」を設置し、職住均衡回復をめざすための条例や各区の住宅付置義務制度の支援策などを検討中。」

○東京都千代田区

「本区は、政治・経済の中核管理機能・業務機能の集積が進み、異常なまでの地価高騰により、定住人口の減少が続き、地域社会は崩壊の危機に直面している。家賃の高騰や居住環境の悪化等により、特にファミリー層の居住継続が困難な状態となり区外への転出が続いている。人口減少と高

齢化が同時進行しており、定住人口の回復と高齢化対応が大きな行政課題となっている。

都市は、人が住み、活動してこそ都市との視点から、職と住が共存し、バランスのとれた都市として、継続的に発展していくためには、都心居住をさまざまな施策により促進していくとともに、現在の法制度、税制度を都心部の住宅施策に対応するよう、改善・拡充を強く要請していくことが必要。」

○東京都港区

「区として、急激な人口減少が引き続くなかで、かねてから都心居住ま必要性について訴えてきたところであるが、‘集積が集積を生む’といった形で、業務化の進行は止まることがない。高地価のなかで基本的に収益性の低い住宅としての土地利用と収益性の高い事務所立地の競争力を均衡あるものにする施策や制度が無い限り、居住機能の回復は困難であり、都市計画的な見直し、また相続税等の税制の見直しが求められる。」

○札幌市

「地価高騰によって分譲価格・家賃が過大になっており、補助・助成制度の新設・拡充を図る必要がある」

○仙台市

「本市中心部周辺には、まだまだ一戸建の持ち家が数多く残っており、また、ここ数年のマンション建設も郊外型へ移行してきている。今後、高度利用及びインナーシティ問題の観点から、集合住宅の供給促進について、良好な居住環境・居住水準の確保と共に、一戸建住宅等とのバランスある適正な立地について、行政的配慮が必要。」

○横浜市

「本市では、これまで夜間人口よりもむしろ昼間人口の創出の方が政策的にはより重要な課題として考えられている。具体的には、都心部等における業務系開発の推進と住宅開発の抑制策をとってきている。しかしなが

ら今後は、老朽団地の建替え等に伴う従前居住者への定住支援や新規開発プロジェクトにおける住宅開発のあり方等について検討していく必要がある。」

○川崎市

「本市においては、各区とも人口増加の方向にあり人口定着の面からの問題は生じていないが、ファミリー層の減少や単身世帯の増加等人口構成の問題、再開発の際の従前居住者の対策等の諸問題を抱えている。」

○名古屋市

「一時期、都心におけるマンション供給により、都心人口回復傾向がみられたが、近年の地価高騰は都心でのマンション供給を困難にし、また供給される住宅は小規模タイプが中心で人口定住には結びついていない。これについては、都市環境、コミュニティの形成・維持及び今まで整備されてきた社会資本の有効活用の観点からは何らかの対策が必要と考えているが、具体的に施策の展開までにはいたっていない。」

○広島市

「近年の地価高騰・高齢化の進展を背景として、本市デルタ市街地を中心に、中堅勤労者世帯、高齢者のみ世帯において居住水準の停滞が見られ、これらの世帯が適切な負担で適正規模の住宅を確保できるような施策体系が必要であるが、特に都心居住を推進する必要性については、本市では未だ顕著な状況を示していない。」

○北九州市

「本市の都市軸部分の居住の現状は、概ね次のとおりで、この問題点の解消企図して、計画策定を進めていきたいと考えている。

1. 人口が減少しており、高齢化が急速に進行し、一方年少人口が激減している。
2. 住宅の老朽化が進行しており、インフラが整っているにもかかわらず、住宅の更新がうまく進んでいない。」

○福岡市

「本市の都心部での住宅着工状況は、バブル経済や第3次産業従事者の需要などを中心にして過去5年間、分譲系や賃貸ワンルーム系の供給は比較的活発であった。しかし、住宅床の非住宅利用（事務所等）や、狭小ストックの増大等、住居費の高額化と併せて、ファミリー世帯の定住には資するものではない。また、都心という経済需要の高い地域では「定住」なのか「居住」なのかで議論が分かれている。

6. 3 都心居住政策の展開

6. 3. 1 都心居住政策の現況

(1) 都心居住者層の捉え方

都心居住政策の課題として、従来からの都心居住者（永年都心居住層）の保護と、あらたに都心に移り住み、住み続けたいと考える者（新規都心定着層）および一時的に都心に移り住みたいと考える者（新規都心移動層）の受け入れについてどのように対処するかがあるが、各自治体からは図6. 3. 1に示すような回答が得られた。

A. いずれに対してもも特別扱いせず、一般施策で対応する

仙台市、川崎市、広島市

B. いずれに対しても積極的に居住のための誘導施策を講じる

東京都千代田区、大阪市、北九州市

C. 永年都心居住層と新規都心定住層には積極的に居住誘導策を講じ、新規都心移動層は一般施策で対応する。

東京都中央区、名古屋市、京都市、神戸市

D. 永年都心居住層と新規都心移動層については積極的に居住誘導策を講じ、新規定住層には一般施策で対応する。

札幌市、東京都

E. 永年都心居住層には積極的に居住誘導策を講じ、新規都心定住層や新規都心移動層には一般施策で対応する。

東京都港区、横浜市、福岡市

Aタイプの自治体は、いずれも現段階では顕著な都心居住問題を抱えていないところである。一方、Bタイプは、すべての層に対して積極的な誘

導策を考えているが、千代田区の場合は、深刻な居住人口の減少からの回復を図るため、北九州市の場合は、基本計画に基づいて都心を多様な人々の居住の場として整備する方向をめざそうとするとところからきていると考えられる。大阪市にとってはその両方が課題となっている。

その他のタイプは、新規都心定住層と新規都心移動層への対応ぶりでの違いがみられ、るが、従来、都心居住政策は、永年都心居住者の居住が、業務・商業機能の肥大によって圧迫されることに対し、その居住を支援しようとするものが中心であった 新規都心流動層すなわち若年単身者や単身赴任者等は、その流動性の高さゆえにこれまで住宅施策の対象とされることが少なかったが、東京都や札幌市ではこれらに対しても積極的な誘導策を講じようとする等、新しい動きが出てきている。

	永年 都心居住層	新規 都心定住層	新規 都心移動層	子育て期世帯のための 特別施策
大阪市	◎	◎	◎	■
京都市	◎	◎	○	■
神戸市	◎	◎	○	△
東京都	◎	○	◎	■
千代田区	◎	◎	◎	■
中央区	◎	◎	○	■
港区	◎	○	○	■
札幌市	◎	○	◎	■
仙台市	○	○	○	■
横浜市	◎	○	○	×
川崎市	○	○	○	△
名古屋市	◎	◎	○	■
広島市		○	○	■
北九州市	◎	◎	◎	■
福岡市	○		○	■

○ 一般施策で対応する

◎ 積極的に居住のための誘導施策を講じる

■ 必要

× 不必要

△ その他

図 6 . 3 . 1 居住者への対応

また、都心居住に最も多くの困難を抱えることから都心からの流出が激しい子育て期世帯に対しても、ほとんどの自治体が人口構成のバランスの問題や既存施設の有効活用等の面から、今後は積極的な定住促進が必要と考えており、多様な居住者を受け入れようとしていることがわかった。そのような中で横浜市だけが「都心居住の促進は必要だが、とりたてて子育て期の都心居住は必要ない」とし、神戸市は、その他として「バランスのとれた人口定着を図るため、若年世帯、ファミリー世帯、高齢者世帯の各々に対して適切な施策対応を図る」との回答をしている。横浜市、神戸市ともに都心部では業務機能の開発・整備が重要な課題となっている自治体であるが、業務機能と居住機能を対立的にとらえるのではなく、人口バランスをとりながら共に整備すべき課題と捉えていることによると考えられる。

（２）都心居住政策の現況

１）都心居住政策の概要

現在ほとんどの自治体が、何らかのかたちで都心を対象とした施策を実施している。その名称も内容も多様であるが、表６．３．１のように整理できる。

①住宅・住環境整備によって都心居住のための環境整備をしようとするもの（横浜市、札幌市、仙台市、東京都等）

手法は主として市街地再開発事業による。

②直接住宅を供給しようとするもの（東京都、千代田区、京都市、神戸市、中央区、港区、横浜市等）

公共住宅、民間住宅の借り上げ、地域特別賃貸住宅、付置義務住宅等の他、特定市街地総合整備促進事業やまちづくり支援事業制度等、手段は多様である。

③容積割増等によって住宅の供給を増やそうとするもの（東京都、名古屋

表6.3.1 都心居住政策

内容	事業名	自治体
住宅・住環境整備	住環境整備事業 市街地再開発事業	横浜市 札幌市、仙台市、東京都
住宅供給	公共住宅の供給 民間住宅の借り上げ 地域特別賃貸住宅 付置住宅 特定市街地総合整備促進事業 まちづくり支援事業制度	東京都、千代田区 京都市 神戸市 中央区、港区 横浜市 中央区
容積割増	総合設計制度 特定街区 船場都心居住促進地区ボーナス制度 都心住宅優遇ボーナス制度	東京都、名古屋市 東京都 大阪市 大阪市
容積削減	都心住居地域地区計画	広島市
融資・補助	優良再開発建築物整備促進事業 まちづくり支援事業制度（家賃補助） 定住促進基金 インナー融資 新婚世帯向けマンション融資 都心居住を促進する為の融資助成制度 リバーフロント住宅の建設推進	東京都 中央区 港区 神戸市 神戸市 大阪市 広島市
誘導・規制	住宅基本計画 まちづくり協議会運営 H O P E計画推進事業 京町家活性化事業 果合住宅の建築に関する指導要綱 定住まちづくり条例	千代田区 中央区 京都市 京都市 仙台市 千代田区
開発協力金	まちづくり支援事業制度 定住促進指導要綱	中央区 港区

市、大阪市等)

総合設計制度ならびにそれを活用しての容積割増が主な手法である。

④容積削減によって居住水準を保とうとするもの（広島市）

都心住居地域地区計画による。公共施設や生活関連施設のストックに見合った都心型住宅の供給が目的。

⑤建設資金の融資・補助をするもの（東京都、中央区、港区、神戸市、大阪市、広島市等）

住宅の建設に融資・補助するものと、住宅の取得に対する融資・補助とがある。最も多様な手段を持つ都心居住支援策。

⑥条例や要綱による規制や誘導によってあるべき姿を実現しようとするもの（千代田区、中央区、京都市、仙台市等）

まちづくりとの連携が特徴。

⑦開発協力金の拠出を求め、従前居住者の継続居住を可能にするための家賃補助をしようとするもの（中央区、港区等）等がある。

２）関西３都市における都心居住政策

○大阪市

大阪市では、市政の最重要課題の一つとして住宅政策が取り上げられており、魅力ある大都市居住の実現を基本目標として、幅拾い都市居住ニーズへの対応、適正な住居費負担による住宅供給、社会的資産となりうる良質な住宅ストックの形成、アメニティ豊かな居住空間の創出、高齢化社会への対応、都市居住文化の発展的継承と創造等をめざそうとしており、都心部の居住活性化にも非常に積極的に取り組んでいる。具体的には次のようなものがある。

・都心住宅優遇ボーナス制度

建築基準法に基づく「総合設計制度」を活用し、都心部の一定の地域（図６．３．２）において住宅を含むビルを建設する場合に、通常よりも多くの容積率の割増を認める制度で、１９７９度から、おおむねＪＲ大阪環状線内側の地域を対象としている。都心居住の促進を図るため、１９８９年２月に対象地域の拡大や容積割増のアップを行なう等、制度の拡充を図っている。１９９２年７月末現在２３件８４５戸の実績あり。

・船場都心居住促進地区ボーナス制度

都心部における人口減少を抑制し、住宅を含めた健全な都心機能の回

復を図るため、再開発地区計画制度を活用し船場地区（図6.3.3）において住宅を含む建築物で、敷地の大きさや建ぺい率等一定の条件を満足し、船場建築線による敷地後退部分を歩道として整備するものについて容積率の割増しを認める制度。1989年12月から実施。

・都心居住を促進する為の融資助成制度

人口減少の著しい都心部における住宅供給を推進するため「都心住宅優遇ボーナス制度」が適用される区域において住宅を含む建築物を建設する場合あるいはマンションを購入する場合に、民間住宅に対する各種融資・助成制度の適用要件の緩和（表6.3.2）をする制度。

1990年（受付ベース）特賃4件78戸、マンション融資15戸

1991年（受付ベース）特賃3件64戸、マンション融資1戸の実績がある。なお、市域全体を対象とした施策ではあるが、民間住宅の借り上げや家賃補助、リロケーション住宅の建設等の都心居住を促進する施策を1991年度から実施する予定となっている。

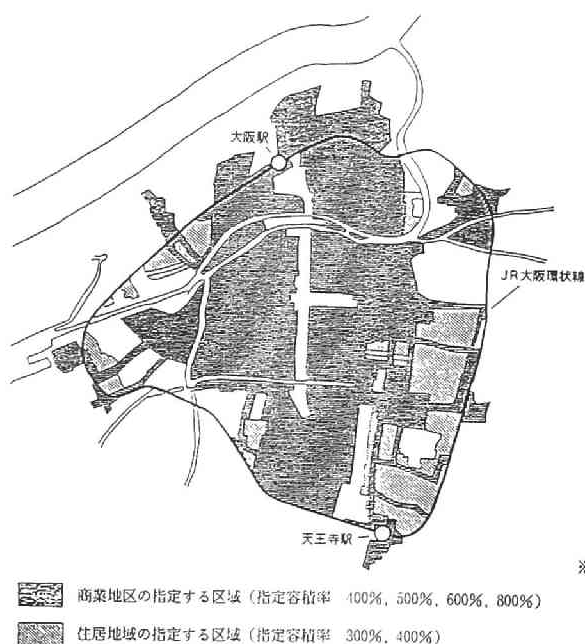


図6.3.2 都心住宅優遇
ボーナス制度適用区域

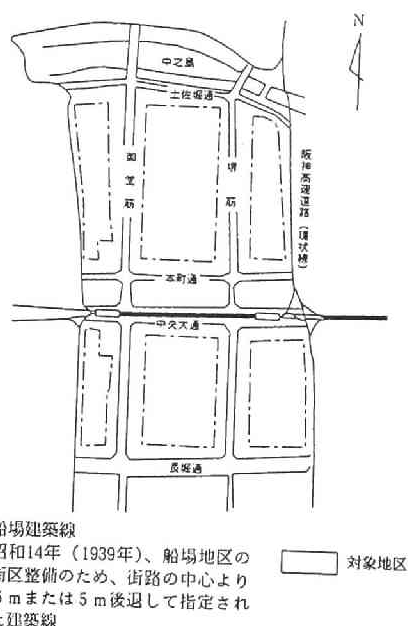


図6.3.3 船場都心居住促進地区
ボーナス制度適用地区

表6.3.2 各種融資・助成制度の適用要件の比較

制 度 名	適 用 要 件	特定地域の場合	一般地域の場合
大 阪 市 特 定 貸 貸 住 宅 建 設 資 金 融 資	敷 地 面 積	200㎡以上	265㎡以上
	全床面積に対する住宅床面積の割合	1/4 以上	1/2 以上
	全住宅数に対する一寝室住宅数の割合	50%以内	30%以内
優 良 再 開 発 建 築 物 整 備 促 進 事 業	敷 地 面 積	500㎡以上	2,000㎡以上
	従前の土地建物	施行する土地に 老朽建築物がなくともよい	施行する土地が 延べ面積500㎡以上 耐用年数の1/3 以上が経過した 老朽建物のあること
	全床面積に対する住宅床面積の割合	1/4 以上	1/2 以上
大 阪 市 新 築 マ ン シ ョ ン 購 入 資 金 融 資	マンションの住戸面積（バルコニー含む）	55㎡以上	70㎡以上

○京都市

都心部のみを対象とした施策は特に行なっていないが、都心居住を支援するものとして以下のものが実施されている。

・H O P E 計画推進事業

市民のすまいづくり活動の誘導・支援、市民啓発事業等を内容としたもので、住宅展示場建設等を通じて市民のすまいづくりの誘導、「町づくり専門委員会」の設置による町づくり活動の支援、H O P E コンクールによる市民啓発等の実現をみた。

・京町家活性化事業

京都らしさを形づくり、住環境を構成する大切な要素である町家、長屋等のストックを地・家主や居住者、民間業者等と連携しながら再生、活用を図る。

現居住者の居住を確保するとともに、新たな都心居住を促進し、あわせて京都らしい町並を整備することができると考えられるが、1992年度より事業化の予定である。

- ・ 借り上げ公共賃貸住宅制度の活用

一定の建設基準のもとに、民間事業主体が建設した良質な民間賃貸住宅の一部又は全部の住戸を地方公共団体又は地方住宅供給公社が借り上げ、入居者に対して家賃補助を行ない、相応の家賃で賃貸する方式。

良質な賃貸共同住宅のストック形成を促進するとともに、中堅勤労者世帯等の住宅対策を促進することが期待されており、１９９１年度より事業化の予定である。

- 神戸市

神戸市では２１Ｃに向けて住宅政策の目標を明らかにし、「神戸市住宅基本計画」（１９９０年８月）を策定し、計画的な住宅政策の展開に取り組んでいこうとしている。

その基本理念は、神戸らしい〈魅力ある都市集住〉の実現をめざすことにあり、「ゆとりとふれあいのあるすまいづくり」をめざした居住水準の向上、住宅の多様化と福祉への対応、「いきいきとしたうるおいのあるまちづくり」のためにインナーシティの活性化と住宅地としての都市魅力の創造を課題としている。

都心部のみを対象とした施策は特に行なっていないが、インナーシティ対策として、都心地域も含めて下記のような施策が実施されている。

- ・ 特定住宅市街地総合整備促進事業

都市住宅の供給と公共施設の整備を総合的に実施するもの。

ハーバーランド地区において都心機能施設と隣接した良好な都市住宅地が形成されつつある。

- ・ 市街地住宅密集地区再生事業

融資・家賃補助等の諸制度を総合的に組み合わせながら木賃住宅等の建替を促進する。宮本・吾妻地区において木賃住宅等の建替促進に取り組んでいる。

- ・ 木造賃貸住宅密集地区整備事業

上記事業とあわせて、老朽住宅の改善、生活道路の整備等の総合的な住環境整備を行なう。

西出、東出、東川崎地区において老朽住宅の建替と住環境の整備に取り組んでいる。

- ・地域特別賃貸住宅

中間所得層に対して、長期居住が可能な良質な賃貸住宅を適正な住居費負担で供給する。地域特賃A型 2棟152戸入居済。地域特賃B型 1棟9戸入居済。

- ・インナー融資

港島を除く中央4区の公庫融資貸付けマンション（中古含む）を購入する場合に上乗せ融資。

インナーシティで持家取得による定住促進を図る。

- ・新婚世帯向けマンション融資

港島を除く中央4区で新婚世帯がマンション（中古含む）を購入する場合に低利融資。インナーシティで若年世帯の持家取得による定住促進を図る。

3) その他の都市における都心居住政策

○東京都の場合

都心部に限定されたものではないが、公共住宅の直接供給の他、以下のような制度を活用している。特別区全体の住宅対策を概観すると表6.3.3の如くである。

- ・市街地住宅総合設計制度

総合設計制度の運用上の特例で、主な用途が住宅である場合、より大きな容積率の割増しがある。これによる住宅供給の実績は、1990年3月現在、東京都全体で、8642戸（88件）、他に総合設計制度で住宅付きのものは、2942戸（13件）。

- ・特定街区

街区レベルで良好な空地の確保などを条件に容積率の割増しがある。
これによる住宅供給の実績は、１９８９年１２月現在、区部全体で４７
７５戸（９街区）。

・市街地再開発事業

市街地再開発事業に伴う住宅供給で、これによる住宅供給の実績は、
１９９１年２月現在、６４７０戸。

・優良再開発建築物整備促進事業

一定の空地等を確保する建築物の整備に補助する事業で、これによる
住宅供給の実績は、１９８９年現在、区部全体で２４９８戸。

都心居住政策の代表的なものとして、区の住宅付置義務制度があり、
実績を作りつつある（表６．３．４）が、都ではこの支援策を検討中。
この他、都では、民間住宅の借り上げ制度（優良民間賃貸住宅制度）を
創設したり、職と住の均衡した都市づくりを進めるためのプロジェクト
チームを設置し、職住均衡回復を目指すための新しい方策を検討してい
る。現在検討中の「市街地複合住宅総合設計制度」は、公開空地の他、
適正家賃の優良住宅を設置することを条件に、住宅床とあわせて業務床
の容積率を割り増すという制度である。

○東京都千代田区の場合

・千代田区住宅基本計画（策定中）

区の街づくりにおいて、住と職とが調和し、各種都市機能が共存する
人間成豊かな魅力ある都市を形成するため、居住機能回復し、定住人口
を確保し、活力ある地域社会を築くことが、最も重要な課題であるとの
認識のもとに、「多様な人々が住み活動する生活都心の形成」を基本テー
マとし、現在千代田区に住んでいる人々が住み続けられるようにするこ
と、区内在勤者をはじめとする多様な人々が、千代田区に移り住むこと
ができるようにすること、居住者像に対応した都心型居住スタイル、都
心型住宅形態、都心型コミュニティを創造すること等を目的として住宅

凡例	◎ → 実施済み・実施中 ○ → 実施予定 △ → 懇談会等の提言 → 予定なし
----	---

表6. 3. 3 東京都特別区における住宅対策の概要

平成3年7月1日現在

区名	住宅政策に関する懇談会等	住宅政策組織	住宅マスタープラン	本道貸付住宅地区整備	住宅供給	家賃補助	住宅付託	高齢者対策	住宅基本条例の制定	その他独自の新しい施策
				区立住宅(区民住宅)	区立住宅(区民住宅)	区民住宅(民間賃貸住宅)	区民住宅(民間賃貸住宅)	区民住宅(民間賃貸住宅)	区民住宅(民間賃貸住宅)	
千代田	住宅政策に関する懇談会等	◎ 都市整備部住宅推進室	○ 計画法案(113.3)	-	管理戸数 162戸(うち40戸)	管理戸数 234戸(民間賃貸住宅 35戸)	-	◎ (113)	◎ (113)	△ 住宅政策の両側面(113.1) 総合設計制度の独自運用基準策定(111) 住宅政策基金創設(112)100 億円 建築物共済化住宅整備促進事業(113) 都市居住環境シンボジウムの開催(113.11) 開発協力金→設置を検討中
中央	住宅基本計画策定委員会	◎ 都市整備部住宅課	◎ (113.5) 決定	-	管理戸数 39戸(うち39戸)	管理戸数 98戸(民間賃貸住宅 35戸)	◎ (113)	◎ (113)	◎ (113)	◎ 「住宅及び住環境に関する基本条例」(112.4.1) コミュニティ・ファンド制度(112) 市街地開発事業助成金(112) まちづくり支援基金(112.2) まちづくり支援事業制度(113) 居住環境改善事業制度(113) 地域環境整備基金助成事業制度(113.11) 開発協力金→設置を検討中
港	住宅基本計画策定委員会	◎ 住宅政策室	○ (112.3)	-	管理戸数 50戸	管理戸数 39戸(民間賃貸住宅を含む。計画戸数 113.4) 区立265戸(うち地特A155戸) 民間住宅(注)	◎ (113)	◎ (112)	◎ (112)	◎ 定住化基金創設(113) 30億 定住促進助成金(113.6) (注) 付託住宅の借上げによる民間住宅を「家賃助成等支援事業」として実施予定
新宿	住宅供給計画策定委員会	◎ 区民住宅課	○ (113.4)	◎ (SS9) 4地区	管理戸数 224戸(うち146戸) 計画戸数 113.4 民間賃貸住宅 120戸 民間賃貸住宅 40戸	管理戸数 113.4 民間賃貸住宅 120戸 民間賃貸住宅 40戸	◎ (113)	◎ (112)	◎ (112)	◎ 「東京都特別区の住宅及び住環境に関する基本条例」(113.2.27) 定住化基金20億円(112.2)
文京	住宅化対策懇談会報告(113.3) 住宅政策懇談会	◎ 企画部政策担当	○ (113)	◎ (112) 4地区	管理戸数 8戸(うち8戸)	管理戸数 50戸(民間賃貸住宅 35戸)	◎ (113)	◎ (112)	◎ (113)	△ 住宅政策基金(113)30億円、歳入50億円
台東	住宅政策を考えた懇談会最終報告(112.3)	◎ 都市整備部住宅課	○ (113.4)	-	管理戸数 59戸	管理戸数 59戸(民間賃貸住宅 35戸)	◎ (113)	◎ (112)	◎ (113)	◎ 「台東区定住まちづくりに関する基本条例」(113.6.27)
墨田	住宅政策検討委員会(113.1.11)	◎ 地域振興部住宅課	○ (113)	◎ (S60) 1地区	管理戸数 41戸 計画戸数 20戸	管理戸数 41戸 計画戸数 20戸	◎ (113)	◎ (111)	◎ (111)	△ 三代住宅助成制度(113.9) 高齢者向け賃貸住宅建設資金助成(113.7)
江東	住宅政策懇談会設置予定(113)	◎ 都市整備部住宅課	○ (113.4)	-	管理戸数 1戸(113.10移管予定 98戸)	管理戸数 1戸(113.10移管予定 98戸)	◎ (113)	◎ (111)	◎ (111)	-
品川	住宅白書作成委員会	○	○ (113)	◎ (111) 2地区	管理戸数 50戸(うち20戸) 改修住宅 30戸を含む。	管理戸数 50戸(うち20戸) 改修住宅 30戸を含む。	◎ (113)	◎ (113.4.1)	◎ (112)	◎ 「品川区住宅基本条例」(113.3.12) 住宅政策100億円(112 補正) 住宅付託工場アパート建設(113.8 工場8戸)
目黒	住宅政策研究委員会報告(111.11) 住宅政策懇談会(112.11)	◎ 区民住宅課	○ (113.4)	◎ (S62) 4地区	管理戸数 151戸(うち49戸) 計画戸数 22戸	管理戸数 151戸(うち49戸) 計画戸数 22戸	◎ (113)	◎ (112)	◎ (112)	△ 住宅政策(113 補正) 高齢者世帯等に対する家賃助成・民間賃貸住宅あっせん制度・居住保護及び支援制度(113.7)
大田	住宅政策検討委員会報告(113.3)	◎ 区民住宅課	○ (113.4)	◎ (112) 3地区	管理戸数 151戸(うち49戸) 計画戸数 22戸	管理戸数 151戸(うち49戸) 計画戸数 22戸	◎ (113)	◎ (112)	◎ (112)	-

区名	住宅政策に関する懇談会等	住宅政策組織	住宅マスタープラン	本道貸付住宅地区整備	住宅供給	家賃補助	住宅付託	高齢者対策	住宅基本条例の制定	その他独自の新しい施策
				区立住宅(区民住宅)	区立住宅(区民住宅)	区民住宅(民間賃貸住宅)	区民住宅(民間賃貸住宅)	区民住宅(民間賃貸住宅)	区民住宅(民間賃貸住宅)	
世田谷	土地・住宅問題懇談会報告(111.4) 土地・住宅対策委員会	◎ 都市整備部住宅・まちづくり課	○ (112.3)	◎ (S58) 6地区	管理戸数 48戸(うち48戸)	管理戸数 48戸(うち48戸)	◎ (113)	◎ (S62) 40戸 借上げ 43戸	◎ (S63) 「世田谷区住宅条例」(112.4.1)	住宅政策基金25億円
渋谷	定住問題検討委員会設置予定	-	○ (113.4)	○	-	-	-	○	-	-
中野	住宅政策懇談会	◎ 都市計画部住宅政策課	○ (113.4)	○	-	-	-	◎ (S63) 借上げ 18戸	◎ (113)	-
杉並	住宅政策検討委員会	◎ 都市環境部住宅政策担当	○ (113)	◎ (S60) 3地区	-	-	-	◎ (113) 借上げ 40戸	-	-
豊島	住宅問題検討委員会	◎ 都市整備部住宅政策担当	○ (113.4)	◎ (S58) 3地区	管理戸数 16戸(シルバーピア) 16戸	管理戸数 16戸(シルバーピア) 16戸	◎ (113)	◎ (111) 借上げ 16戸	○ (114)	-
北	住宅問題検討委員会	◎ 企画部政策担当	○ (113.4)	○	管理戸数 8戸(借上げ・高齢者)	管理戸数 8戸(借上げ・高齢者)	◎ (113)	◎ (111) 借上げ 25戸	-	-
荒川	人口定住化対策研究会	-	○ (113.4)	◎ (S62) 1地区	管理戸数 74戸(借上げ・高齢者)	管理戸数 74戸(借上げ・高齢者)	◎ (113)	◎ (112) 借上げ 23戸	◎ (113)	-
板橋	住宅問題検討委員会(112.12)	◎ 区民住宅課	○ (113)	◎ (112) 2地区	管理戸数 107戸(借上げ・高齢者)	管理戸数 107戸(借上げ・高齢者)	◎ (113)	◎ (112) 借上げ 88戸	-	-
練馬	主要政策基本方針検討委員会	◎ 住宅政策推進課設置検討中	○ (113.4)	◎ (S61) 2地区	-	-	-	◎ (113) 借上げ 68戸	○ (113)	-
足立	地域住宅政策調査委員会	◎ 都市環境部住宅・駐車場対策担当	○ (113.4)	○	管理戸数 56戸(うち56戸) 家賃のほかにコミュニティ住宅 24戸	管理戸数 56戸(うち56戸) 家賃のほかにコミュニティ住宅 24戸	◎ (113)	◎ (112)	-	-
葛飾	住宅政策検討委員会	-	○ (113)	-	-	-	-	◎ (111)	-	-
江戸川	-	-	-	-	-	-	-	◎ (111) 高齢者家賃補助	-	-

資料) 東京都住宅局

表6. 3. 4 住宅付置政策

区 分		中 央 区	港 区	新 宿 区	文 京 区	台 東 区
住 宅 付 置 政 策	根 拠 要 綱	中央区市街地開発事業 指導要綱 昭60.6.1 (最終改正 平2.4.1)	東京都港区開発事業に 係る定住促進指導要綱 平3.6.1 大規模建築物等の建設 計画の事前協議に關する 指導要綱(60.6.1)は 廃止	東京都新宿区定住化の 推進に関する指導要綱 平2.2.1	東京都文京区宅地開発 並びに中高層建築物等 の建設に関する指導要 綱 昭62.1.1	台東区大規模建築物の 建設計画の事前協議に 関する指導要綱 昭62.7.1
	適 用 範 囲	500㎡以上の事業区域 を有する開発事業	延べ床面積3,000㎡以上 の建築物	〔商業地域〕 延面積2,000㎡以上の 建築物 〔近隣商業地域〕 延面積1,500㎡以上の 建築物 〔上記以外の地域〕 延面積1,000㎡以上の 建築物	・300㎡以上の宅地開 発事業 ・中高層建築物等の建 築事業 〔商業地域〕 敷地面積500㎡以上 又は延べ床面積2,000 ㎡以上 〔近隣商業地域〕 敷地面積500㎡以上 又は延べ床面積1,500 ㎡以上 〔上記以外の地域〕 敷地面積400㎡以上 又は延べ床面積1,000 ㎡以上	敷地面積が500㎡以上 で高さが10mを超える 建築物
	付 置 住 宅 の 要 件 (床 面 積)	〔商業地域〕 事業区域面積の 50%以上 〔その他の地域〕 事業区域面積の 100%以上 かつ 専用床面積 40㎡/戸以上	〔指定容積率400%以下〕 延べ床面積の 30%以上 〔指定容積率400%を超 え500%以下〕 延べ床面積の(110-0.2 ×指定容積率)%以上 〔指定容積率500%以下〕 延べ床面積の 10%以上 *隔地住宅の場合は上 記の1.2倍	〔商業地域、近隣商業地 域又は準工業地域〕 敷地面積の50%以上 〔その他の地域〕 敷地面積の 100%以上	〔近隣商業地域、商業地 域又は準工業地域〕 敷地面積の50%以上 〔その他の地域〕 敷地面積の100%以 上 *敷地面積は緑化面積 を減じた面積 かつ 専用床面積 50㎡/戸以上 1棟につき原則として 2戸以上	〔商業地域〕 敷地面積の50%以上 〔その他の地域〕 敷地面積の 100%以上 かつ 専用床面積 50㎡/戸以上
	そ の 他	☆区長と事前協議 ☆要綱違反の場合は動 告、公表、道路専用許 可保留等 ☆実績 2,093戸	☆区長と事前協議 ☆要綱違反の場合は動 告、公表 ☆実績 4,347戸 旧要綱適用	☆転用防止(入居者の 住民登録等) ☆区長と事前協議 ☆要綱違反の場合は動 告、公表 ☆実績 910戸	☆区長と事前協議 ☆要綱違反の場合は動 告、公表 ☆実績 4,326戸	☆区長と事前協議 ☆要綱違反の場合は動 告、公表 ☆実績 893戸
付 置 住 宅 の 関 連 政 策		☆事業区域3,000㎡以 上の開発事業 ①協定家賃住宅の供給 (付置住宅の床面積 の25%以上) ②開発協力金の負担 ☆上記②を原資とした まちづくり支援事業 (コミュニティ・ファ ンド方式) ・地域環境整備活動等 援助事業…まちづく りに寄与し、公共的 又は公的な意義の認 められるものが対象 ・居住継続援助事業… 従前居住人が上記① に引き続き居住する ために負担する家賃 の一部を補助	☆延べ面積10,000㎡以 上の建築物 ①要請在宅の確保(付 置住宅の床面積の25 %以上)→自己用、従 前居住用、区借上、協 定家賃住宅等に活用 ☆延べ面積5,000㎡以 上の建築物に係る開 発事業者 ②定住協力金の負担 ☆延べ面積3,000㎡以 上の建築物に係る開 発事業者 ③公共施設等の整備へ の配慮 *上記①②は平3.12.1 から施行	*他に定住化対策とし て、定住化基金(20億 円)を活用した家賃 補助制度(ファミリー 世帯・新婚世帯向け) を実施(3年度～)	*他に定住化対策とし て、新婚家庭家賃補 助制度を実施(2年 度～)	

(注) 1. 付置住宅の実績派兵制3年3月31日現在の累計
2. 千代田区及び品川区で住宅付置制度の創設の予定をしている。

政策を進めようとしている。その他、区が実施する住宅施策の基本方針として、①住民・企業・行政の三位一体の協働による職住のバランスのとれた街づくりを進める中で住宅供給および居住支援策を推進する。②学校用地をはじめとする区有地を可能な限り活用し、公共住宅の供給を推進する。③賃貸の共同住宅の供給を中心とした住宅施策を推進する。④高齢者等借家世帯、低所得および中堅所得借家世帯に対しては公共住宅（借り上げ型を含む）を供給する。土地所有世帯に対しては資産活用の誘導により、地元在勤者世帯に対しては共同社宅の誘導により、また、移転を強いられる高齢者等借家世帯および借家自営世帯に対しては家賃の差額補助により居住を支援する。⑤限られた土地の高度利用を促進し、住宅供給に結び付けていく。⑥都心の利便性を有効に活用しつつ、都心型ライフスタイルを志向する居住者のニーズに対応した住宅の供給および住環境を形成する。等をあげている。このように都心居住のための目標・施策を明らかにすることによって、行政の責任だけでなく、企業、住民も責任を果たすべきであるとし、区民・企業の参加、協力を得ようとしている。

○東京都中央区

・付置住宅制度

開発事業指導要綱に基づく行政指導により一定の開発規模を有する事業（500㎡以上）について、住宅供給（戸当たり40㎡以上）を実現する。

（商業地域・敷地面積の50%以上、その他の地域100%以上）

1985年6月1日要綱制定。以後5年間で2000戸以上の供給あり。居住水準については申し分ないが、家賃が高額。

・まちづくり協議会運営

区内を地域特性に応じ、10地区に区分し、当該地域のまちづくりについて住民と協議する場を設置。

無秩序な開発が抑制され、住民が主体となったまちづくりの促進、開発プロジェクトが相当数育っている。

- ・まちづくり支援事業制度（コミュニティ・ファンド制度）

大規模開発事業（3000㎡以上）を行なう開発業者に、開発協力金の拠出および協定家賃住宅の供給を求める。（開発事業指導要綱に基づく行政指導による）

開発協力金は、当該事業による家賃の激変に対し、継続居住を可能にするための家賃補助を行ない開発事業を促進させる。借家人を含む関係権利者の合意形成が円滑に推進する。晴海一丁目再開発事業進行中（公団等借家人約400世帯）

○東京都港区

- ・定住まちづくり条例

住宅・住環境の整備に関する区の基本姿勢を明示したもの。

- ・定住促進指導要綱

一定規模以上の開発業者に住宅の付置（要請住宅）や定住協力金を求める。

- ・定住促進基金

区として基金原資を積み立て、定住協力金を加えて、その運用益により定住支援策を推進する。

区のみでの取り組みでは限りあるなかで、企業や区民の理解と協力を得た住宅対策の推進をめざす。付置住宅の実績は、協議4347件、完了2015件（1991年現在）。定住協力金の見込みは年間30～40億円。その他要請住宅の借り上げ等の施策展開。

○札幌市の場合

- ・再開発事業

近年、都心商業業務地の周辺地区において人口の減少、老朽家屋の増大、既存商業の衰退、用途の混在等が顕れてきていることから、この課

題解消に向けて再開発事業による居住環境の整備、人口の呼び戻しを図ろうとするもの。その結果、都心商業業務地周辺における高度利用住宅地の形成による人口の増加、居住環境の改善、建物の共同化・不燃化等の効果があがっている。

○仙台市の場合

・市街地再開発事業

良好な都市環境の整備と都市機能の充実を図ることを目的とし、1974、1975年に再開発マスタープランを策定。13地区の計画策定のうち、1991年までに4地区が事業完了、5地区が事業実施予定となっている。それらの住宅供給は、事業完了地区で330戸あり、実施及び予定地区においても3地区で住宅供給の計画がある。

・仙台市集合住宅の建築に関する指導要綱

都心部におけるワンルームマンション等の増加傾向を鑑み、地域住民との扮装を未然に防止すると共に、地域の良い居住環境の確保を図ることを目的とし、「建築計画」「駐車場等設置」「管理」等の各基準を設定している。1990年7月に施行したばかりであり、その効果についてはまだ出ていない。

○横浜市

・ポートサイド地区整備事業

国際文化都市・横浜にふさわしい快適な都市環境の創造を目指し、都心型住宅の建設を中心とした新しい複合市街地の形成を図ろうとするもので「特定住宅市街地総合整備促進事業」による住宅、業務、商業等の複合開発。（25頁）

計画フレーム。居住人口約6500人。計画戸数約1800戸。

多様な市民ニーズに応じた住宅の供給。

・住環境整備事業

新山下地区及び藤棚地区における住宅改良事業の実施。（但し藤棚地

区は計画策定段階）不良住宅の除去及び住環境の改善。

○川崎市

特に、都心居住政策は無い。

○名古屋市

・都心市街地住宅総合設計制度

都心部の住宅を含む総合設計制度適用建築物については、その住宅部分に対して一般の総合設計による容積割増の3倍程度（上限300%）を割り増す。

活用実績無し。（見直し、拡充のための検討を実施する予定）

6.3.2 都心居住政策への取り組み

（1）大都市における都心居住政策への取り組みの概要

図6.3.4は、都心居住に関連する現行の具体的政策にどのように取り組んでいるか、あるいはどのように考えているかを尋ねた結果である。

「1. 都心における公的賃貸住宅の供給促進」

東京都心3区をはじめ、横浜市、名古屋市、大阪市、神戸市、広島市等で実施されており、東京都、京都市、北九州市等では現在検討中である。札幌市や仙台市、川崎市等でも将来検討が必要になるだろうと考えられている。

「2. 家賃補助制度」

東京都と千代田区、中央区、大阪市等で実施中、京都市でも近々実施予定となっている。但し東京都の場合、対象は高齢者のみである。大阪市では定住への期待をこめて新婚世帯を対象とした家賃補助がなされている。

「3. 民間賃貸住宅の借り上げ」

東京都港区、大阪市、神戸市ですでに実施しており、京都市でも近々実施予定である。将来的にも検討の必要がないとするのは川崎市のみで、ほ

	札幌市	仙台市	東京都	千代田区	港区	中央区	横浜市	川崎市	名古屋市	京都市	大阪市	神戸市	広島市	北九州市	福岡市
1. 都心における公的賃貸住宅の供給促進	△	△	○	●	●	●	●	△	●	○	●	●	●	○	○
2. 家賃補助制度	○	△	●	●	○	●	△	△	－	●	●	△	△	○	－
3. 民間住宅の借り上げ	○	○	○	○	●	○	△	X	○	●	●	●	○	○	○
4. リロケーション住宅の建設	△	△	○	○	△	X	X	△	※	△	●	△	※	△	－
5. 住宅付置義務	X	△	○	○	●	●	△	X	△	△	X	△	X	△	－
6. インセンティブゾーニング	△	△	○	△	△	○	○	△	●	△	●	△	※	○	△
7. 立体容積制	○	△	○	△	△	○	△	△	△	△	△	△	X	○	○
8. ダウンゾーニング	△	△	○	△	△	－	－	△	△	△	△	△	※	○	△
9. 再開発地区計画	●	○	●	●	●	●	●	○	※	○	●	○	△	○	○
10. 総合設計制度	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	△	●	○	○
11. その他				●						△					

○ 検討中 ● 実施中 △ 将来検討が必要
X 検討の必要がない － 関心がない ※ その他

図6. 3. 4 都心居住政策への取り組み

とんどの自治体の実施にむけて検討中である。

「4. リロケーション住宅の建設」

すでに実施しているのは大阪市のみであるが、東京都、東京都千代田区等実施にむけて検討中のところもある。しかし同じ東京都心区でも中央区では検討の必要がないとしている。また、札幌市、横浜市でも検討の必要がないとしており、名古屋市、広島市等ではその他与回答しているものの具体的内容については不明である。

「5. 住宅付置義務」

東京都中央区、港区がすでに実施、東京都と千代田区が現在検討中であ

る。一方、札幌市、川崎市、大阪市、広島市では、検討の必要はないとしている。

「６．インセンティブゾーニング」

名古屋市、大阪市で実施中、東京都、東京都中央区、横浜市、北九州市で検討中である。検討の必要がないとしたのは札幌市のみであった。

「７．立体容積制」については、実施しているところはないが、札幌市、東京都、東京都中央区、北九州市で検討中である。

「８．ダウンゾーニング」

東京都と北九州市で検討中ということであるが、全体的に消極的である。広島市では、都心住居地域内の建築物について、一定要件を満たす住宅用途を有さない場合、容積率を制限するという一種のダウンゾーニングがおこなわれている。

「９．再開発地区計画」

東京都、東京都都心３区をはじめ、札幌市、横浜市、大阪市で実施されており、仙台市、川崎市、京都市、神戸市、北九州市でも検討中である。

「１０．総合設計制度」

ほとんどの自治体の実施しており、検討中は横浜市と北九州市、将来検討が必要としているのは神戸市のみである。

「１１．その他」として、東京都千代田区が高密度居住の条件整備を、京都市が空中権利用を将来検討が必要なものとしてあげている。

以上全体としてみると、最も多くの自治体ですでに実施されているのは、「総合設計制度」で、「都心における公的賃貸住宅の供給促進」「再開発地区計画」がこれに続いており、半数以上の自治体で実施されている。いずれも都心だけを対象としたものではなく、既存の施策・制度を都心部に準用したものである。

一方、「インセンティブゾーニング」や「住宅付置義務」、「立体容積制」、「ダウンゾーニング」等は、都心部という地域を限定した施策であ

り、都心の空洞化の激しい自治体ではすでに実施をみているが、その他の自治体では将来の問題としている。とりわけ「住宅付置義務」については、札幌市、川崎市、大阪市、広島市等が検討の必要がないとしている。「家賃補助制度」は、東京都や東京都心3区、大阪市等、都心部の住宅の家賃の高騰が著しいところで実施されており、検討中を含めると半数以上になる。しかし、名古屋市、福岡市等、関心がないとするものもあり、自治体によって対応の違いが大きい。また、「民間賃貸住宅の借り上げ」については、ほとんどの自治体が検討中ということであり、今後の動向が注目される。

（２）関西３大都市における都心居住政策への取り組み

大阪市は、住宅政策的取り組みとして「付置義務住宅」以外はすべて実施しており、かなり意欲的に都心居住の促進を図ろうとしていることがわかる。都市計画的観点からは、「総合設計制度」「再開発地区計画」「インセンティブゾーニング」等は早くから実施しているが、ダウンゾーニングや立体容積制については将来の問題としている。

京都市は、住宅政策的には対策が遅れており、家賃補助や民間賃貸住宅の借り上げ等が実施予定という段階である。大阪市や神戸市がすでに取り組んでいる公的賃貸住宅の供給促進については、現在検討中である。都市計画的には、総合設計制度以外、ほとんど見るべき取り組みがない。

神戸市では、公的賃貸住宅の供給促進と、民間住宅の借り上げを実施し、再開発地区計画を検討中である。ほとんどの自治体が実施している総合設計制度も将来の検討としている。

6. 4 都心居住促進のための

政策的課題

6. 4. 1 都心居住政策における課題

前節まででみてきたように、現段階における都心居住政策は、いずれの自治体においても概ね都心居住促進策であるといえる。促進の意義については、第2章2. 3. 3で検討した通りであるが、住宅そのものを供給しようとするものから、住環境の整備によって住みやすい町づくりをめざすものまで多様な取り組みのなかで、住宅の供給政策だけに終わらず、都市計画との連携が重視されるようになってきていることは、居住者の安全で快適な生活を総合的に保証するという本来の居住政策の在り方に近付くことであり、高く評価できる。しかしながら、なお必要十分とは言えない面があると考えられる。都市計画というマクロな視点からの展望は、ややもすれば主として都市構造や都市景観といったスケールの大きなハード面に片寄りがちで、そこに住む人々、住むべき人々、そこで生活の在り方等ソフト面の問題の検討が不問にされている場合が少なくない。言うまでもなく都市や住宅は人々の生活の舞台であり器であることから、ハードとソフトの適合が必要である。そのためにも、ミクロな視点から、ソフトの実態を把握し、その在り方についての展望を持って問題に対処していくことが不可欠であると考えられる。すなわち、家族・家庭の変容をどう受け止めていくかが、居住政策の中で検討されねばならない。

これまでのわが国の住宅政策における家族の捉えられ方をみると、概ね若年層あるいは若年核家族層にかたよっていたということが指摘できる。国を中心とした公共住宅政策はその社会的責務から必然性への対応をとってきているが、大量の住宅供給を必要とした高度経済成長期に都市へ集中した人口が、主として若年層あるいは若年核家族であったことから、比較

的小規模な家族への対応を基本としてきた。それらの受け皿として供給されたのは、日本住宅公団の2DKに代表される比較的小規模な住宅であり、そのことがさらに核家族化を促進する要因にもなっていた。しかし、都市化の進展に伴う経済社会の変化や家族のライフサイクルの変化への適応性は十分でなく、子育て期世帯には狭すぎるストックを残すことになってしまっている。このことは、都心の空洞化が、より広い住宅やより良い住環境を求めて郊外へ転出するファミリー世帯が主役であったことによって証明されているといえよう。しかし、都心を安定した居住の場とするためには、多様な家族が住みつき、住み続けられることが必要である。そのためにも家族のライフサイクルへの対応とりわけ規模の大きな住宅を必要とし、多様な要求を持つ子育て期世帯が定住できる住宅・住環境づくりが必要である。これまでの住宅政策には、このような居住者構成、そのバランスならびに時間の経過と住要求の変化すなわち家族のライフサイクル等に関する肌理の細かな配慮が欠けていたといえる。今日では、都心居住者が若年層と高齢者層とにかたよっているという実態から、都心居住政策として子育て期世帯を対象に積極的に都心居住のための誘導策を講じる必要があるという認識がひろがってきているものの、具体策がたてられる段階には至っていない。また、人口構成のバランスについても、極端な片寄りとは好ましくないといわれるだけで、どのようなバランスが良いのかについては定説は無い。これらは住宅政策や都市計画のみで想定できるものではなく、社会福祉、教育、保健・医療、文化行政等とともに縦割り行政の枠を越えて総合的に検討されねばならないからである。どのような生活を演出するか、居住政策とでもいうべきそれは、都市が持つべき哲学である。都市計画と住宅政策の連携のうえにたって、長期的、継続的に取り組まなければならない課題であるが、これらは国のレベルでできることではない。産業構造や社会構造、都市構造等と居住者の動向を見据えるという肌理の細かな対応は、居住者の生活に直結した自治体レベルでこそ可能になる。

東京都の都心3区において様々な試みがなされているのは、問題の深刻さだけではないと考えられる。以上のこと等から、今後の都心居住政策には、①家族のライフサイクルへの着目、②自治体レベルの住宅政策の強化等が必要と考えられる。

6.4.2 都心居住の問題構造からみた都心居住政策

図6.4.1は、関西大都市圏における都心居住政策の方向性を第2章において設定した問題構造にあてはめてみたものである。

大阪市では、都心住宅優遇ボーナス制度や船場都心居住促進地区ボーナス制度等、容積割増しや融資・助成によって都心部の住宅供給を増やすことに積極的に取り組んでおり、職住関係（A）と、住宅・住環境（C）については政策的努力がなされているといえる。また、都心に限ったことではないが、新婚世帯を対象に家賃補助がおこなわれており、住居費要因（D）への対策の一つと考えることができる。

京都市では、都心部のみを対象とした施策は無いが、都心居住を支援するものとして、借り上げ公共賃貸住宅制度を活用して都心部への住宅供給と家賃補助が考えられている。

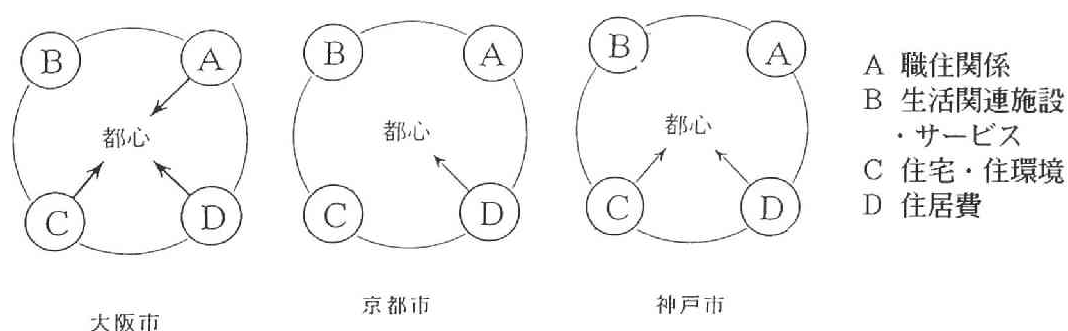


図6.4.1 関西3都市の都心居住政策の方向

神戸市でも、都心部のみを対象とした施策はないが、市街地住宅密集地区再生事業等を通じた住宅・住環境要素の改善、新婚世帯向けマンション融資による若年世帯の定住促進等に取り組んでいる。

これらを、家族型やライフステージからみた都心居住の問題構造に重ねてその矢印の方向・力関係をみると、都心居住の促進という点からは、次のようなことがいえる。

大阪市や神戸市では、一般には郊外への転出要因となっている住宅・住環境（C）および住居費要因（D）を都心に向けているが、これは、住宅・住環境（C）や住居費要因（D）に郊外志向を持つ高齢単身者（AS）、共働きの子育て期世帯（DINF）、非共働きの子育て期世帯（SINF）、母子あるいは父子家庭世帯（SPF）、高齢者の夫婦のみ世帯（AC）に対して何らかの働きかけをしていることになる。さらに大阪市では、職住関係要因（A）改善への施策が実施されており、職住関係要因（A）に強い志向を持つ単身世帯（AS）やDINKS、共働きの子育て期世帯（DINF）、非共働きの子育て期世帯（SINF）、母子あるいは父子家庭世帯（SPF）の都心居住の選択性を高めている。

一方、京都市では、強いていえば住居費要因（D）が都心居住の支援策と考えられるが、その対象となるのは非共働きの子育て期世帯（SINF）のみである。各世帯が抱える問題には都市の差はない。京都市にはより多くの世帯を対象とし得る都心居住施策の拡大が望まれる。

また、3都市に共通する問題点として、生活関連施設・サービス要因（B）への対処が皆無であることがあげられる。生活関連施設・サービス要因（B）が都心居住への大きな吸引力であることは、これまでの検討から明らかであり、図（前出、図2.4.2）にも示した通りである。にもかかわらず何の取り組みも見られないのは、生活関連施設やサービスの整備・充実が従来の住宅政策の枠を越えるものであるからであろう。生活の外部化が進んでいる今日にあっては、居住者の生活はそれらの支え無しに

は成り立たない。また選択性の強い文化や娯楽に関する施設・サービスの利用について利便性の良さは都心居住の大きな魅力の一つといえる。都心居住を促進するには、マイナス要因をなくしていくという方法だけでなく、このように都心の魅力をより高めるという方向が新たな展開として考えられる。

第7章 結 章

7 . 1 本研究の結論と提言

7 . 2 今後の課題

第 7 章 結 章

7 . 1 本 研 究 の 結 論 と 提 言

7 . 1 . 1 はじめに

本研究では、まずはじめに都心居住を市街地居住の集約と捉え、その動向を家族・家庭の変容との関係で捉えることの意義を明らかにした。そして都心居住を成立せしめている、あるいは不安定にしている要因と都心居住の問題構造についての仮説を設定し、現実の都心居住者の生活実態からそれらを実証することを通して、居住の場としての都心の在り方、住宅・住環境整備の方向を探究してきた。ここでは、各章から得られた具体的な知見を総括的に整理し、本研究の到達点を明らかにするとともに、今後の都心居住促進のための住宅・住環境整備ならびに都心居住政策について若干の提言を述べることで結論としたい。

7 . 1 . 2 研究の結論と提言

都心居住問題を居住者の視点から捉え直す意義を明らかにするために、第 2 章において、家族・家庭に関する基本的概念を整理したうえで都心居住に関する基礎的検討を行ない、以下のような知見を得た。

①日本の家族は、高度経済成長の過程で、その構成員、形態等の構造面で大きく変化した。核家族が主流となり、家族機能の縮小が進んでいるが、子供の基礎的社会化と家族員のパーソナリティの安定化の機能は固有のものとして維持されている。それらは、住まいをよりどころとして、家族と

しての集団の中で達成されるが、家庭生活は、家族員の加齢を基礎として固有の課題を持つ段階的変化をする。それらにうまく対応できるかどうかは居住の安定に大きくかわることから、家族の居住問題を考えるにあたっては、家族型やライフサイクルへの着目が不可欠であり、とりわけ都心部に多い単独世帯あるいは、都心居住に最も多くの困難を抱えると考えられる子育て期世帯等への着目が必要である。

②近年著しい高齢化の進展、単独世帯の増加、家族規模の縮小、女性の社会進出等が、生活の外部化・個人化を進展させており、外部システムへの依存度を高めている。一方、サービス経済化の進展によって様々な居住関連サービスが普及してきているが、都心にはその多くが集積しており、サービスを積極的に利用しようとする人々あるいはそのようなサービスを利用しなければ生活が成り立たない人々の都心居住ニーズを高めている。

③都心の定義、範囲、規模等は各々の都市の規模、性格、成立過程等に応じて異なり流動的であるが、商業・業務・行政等の中枢管理機能を中心に居住・文化・娯楽等の複合空間として歴史的蓄積を持つという点で共通する特徴を持っている。現実にもられる都心居住の多様性は、基本的には各都市のハードな面での都市構造の違い、産業構造や社会構造、地理的条件や歴史的発展過程の違い等を背景としている。都心居住問題を検討するにあたっては、商業・業務機能の集積が著しいという共通点とともに、このような都市の個性にも着目し、具体的な課題を取りだすことも必要である。

④従来、都心居住推進の論拠はその多くが都市経営的・社会的視点からの考察に求められ、効率性という点から都市構造論上の理由が最も妥当なものと考えられている。これに対し、居住者の立場から都心居住の必要性を検討した結果からは、居住利便性の維持、都市内居住の快適性の享受、新居住立地限定階層の出現、共働きと子育てとの両立、職住近接による通勤負担の軽減等があげられる。

⑤一般論としての都心居住の問題構造は、仮説的に検討した結果から、A

職住関係、B生活関連施設・サービス利用、C住宅・住環境に対するニーズ、D住居費負担能力の4つの要素によって捉えることができ、主として、職住関係と生活関連施設サービス等が人々を都心にひきつける求心力となっており、住宅・住環境や住居費等は人々を郊外に向かわせるあるいは都心から追い出す力になっていると考えられる。

第3章では、関西大都市圏の3都市について、発展の歴史をあとづけ、都心居住の現況と課題を概括的に捉え、3都市間の違いと共通点を明らかにした。

①大阪市は、古代から何度も栄枯盛衰を繰り返しながら発展してきた商工業都市である。近世の都市基盤整備で形成された現在の都心部を中心にビジネス型マンションから戦前長屋地区まで、多様に異なった特性を持つ居住地を持っているが、都心部は共同住宅が半数以上を占めている。オフィス需要が大きい等、都心居住問題は3都市の中では最も東京に近く、居住人口の減少が顕著である。市域全体に対して都心部の占める割合が相対的に大きいことから都心居住問題の影響は大きく、市全体としても居住人口が減少している。居住人口の回復と都市としての魅力の向上が課題となっている。

②京都市は、わが国の中心都市としての長い歴史と文化を持っている。戦災を免れたことから伝統的な町家を中心とした美しい都市景観を残し、西陣織等の伝統産業を基盤として、職住が共存する都心地域を形成してきた。日常生活に密着した生活関連施設が都心部にも広範に分布していることから生活の利便性は高い。しかし、近年伝統産業の衰退や土地の投機的取引等から、地域の活力が低下している。空き家の増加、周囲にそぐわないマンション建設等、これまで比較的良好に保たれてきた都心居住を不安定なものにしている。都心部で長く保たれてきた職住共存の生活環境や生活文化、伝統的町並み景観等の崩壊の兆しに歯止めをかけることが当面の

課題と考えられる。

③神戸市は、3都市の中では最も新しい都市で、港を中心に発達してきた。山が海に迫り、市域は東西に細長く形成されているが、臨海部は港湾・工業地帯、平野部は住・商・工複合地帯、山麓部は住宅地帯というように3層に明確に分かれている。深刻なインナーシティ問題を抱える一方でニュータウンの開発や埋め立て地での新市街地建設が進み、交通網の整備によって新市街地の中で都心居住的な生活が可能になっている。穏やかな瀬戸内気候、こだわりのない開放的な市民気質等から、誰にでも住みやすい町といわれている。商業・業務床の需要は相対的に少ない。市全体としての人口は増加しており、都心部既成市街地と埋め立て地とで都心機能の適正な分担を図ることが今後の課題となると考えられる。

④3都市共、都心部では20才代の若者と65才以上の高齢者の割合が多い。世帯構成は、核家族が最も多いが、単独世帯比率が高いことが特徴である。また、京都では複合家族の割合が他よりも多くなっており、家族形態が他都市よりも多様である。また、職業比率からは、販売やサービス等の従業者が多く、都市の産業構造のサービス化に対応して、都心がそれらの従業者の居住地となっていることがうかがえた。

⑤住宅は、いずれの都市においても住宅数が世帯数を上回っているが、大阪市や神戸市の都心区では戦後建てられた共同住宅が中心であるのに対し、京都市は、戦前に建てられた木造の戸建住宅の割合が高い。住宅の規模については都市間の差が大きく、大阪市の住宅事情が非常に悪いといえる。しかしながら、周辺部で供給される住宅がほとんどファミリー世帯向けであるのに対し、都心部では多様な規模・タイプの住宅が供給されている。住宅・住環境に対する総合評価は、大阪では不満の方が多いが、京都市、神戸市では満足の方が多くなっている。

⑥日常生活に関わる生活関連施設の立地特性の分析からは、3都市ともに現在の都心には選択性の強い都市的な施設だけでなく、日常生活に深く関

わる基本的な施設も揃っており、生活の利便性は低下していないことが明らかになった。しかし、基本的な施設については居住人口の減少とともに減少する傾向が見られることから、今後、利便性の低下が懸念される。

第4章、第5章では、事例調査やアンケート調査によって都心居住者の生活像を具体的・総合的に明らかにするとともに、都心居住を成り立たしめている要因を抽出し、都心居住問題構造の仮説を検証した。

①事例の実態から導きだすことができた要因は、仕事上有利で豊かな自由時間を生み出す職住近接あるいは職住一体の住まい方（職住関係要因）、親からの継承あるいは共働き等による高収入故に実現できている比較的恵まれた住宅の規模・質（住宅・住環境要因、住居費要因）、自由で個性的なライフスタイルの実現を支える多様な人々の存在と、選択性の高い豊富な情報、施設、サービス等の集積（生活関連施設・サービス要因）、都心居住体験に基づく地元への愛着心等であり、第2章で設定した都心居住問題の仮説が検証できた。加えて、そこに長く住みつくことによって育まれた地元への愛着心が、都心居住選択の促進要因として、あるいは郊外転出の抑制要因として大きくかかわっていることがあきらかになった。

②家族型やライフステージに着目してみると、単独世帯については、職業のために都心居住を選択しており、現在の住宅・住環境に満足している。何事にも高い選択性を持っており、自分のライフスタイルを実現している等、都心居住に非常に適合的であること、子育て期世帯については、都心の住宅・住環境の悪さを要因として、今後も郊外への流出の可能性が大きいこと、但し共働きの場合には、生活の外部化が進んでおり、都心の利便性や選択性の高さによって生活が支えられていることから、都心居住志向は強いこと、そして夫婦のみ世帯とりわけ高齢者夫婦のみ世帯の場合は、資産や健康状態の格差が大きく、生活実態も多様かつ個性的であること等が実証できた。

③現在都心に住んでいる子育て期世帯は、核家族が中心ではあるが3世代家族の割合が高いことや共働きが多いこと、また、職住近接がかなり実現されており、住宅規模も比較的大きいこと等が明らかになったが、これらが都心居住を可能にしている背景であると同時に、都心からの転出を抑制している要因でもある。

④生活関連施設やサービスの利用の実態からは、生活をより楽しもうとする都心的特性はみられず、全体として仕事および経済的条件に拘束された居住立地限定的傾向が強いことが明らかになった。子育て環境としての不満・不安から、居住性評価は低くなっており、ここでも条件が許せば転出の可能性が大きいことが明らかになった。子供は小学校3～4年生で、すでに塾やおけいこ事にかかなりの時間を拘束されている。時間と仲間と空間の不足から、屋外遊びは必ずしも盛んではないが、意識としては公園等の屋外空間を好んでいる。

⑤補節とした学校長調査では、いずれの都市においても、学習面では競争心に欠け受け身的であること、身体面では、体格が小柄で体力や運動能力が全般的に劣っていること、生活面では、夜更かし、朝寝坊等が共通に指摘されており、仲間が少ないことと大人中心の都心環境が子供にもたらす影響が大きいことが明らかにされたが、これに対し学校としては、縦割り教育や他校との学習交流等、児童数の少ないことがもたらす弊害の克服に懸命に努力しているが、児童数の回復に対してはなすすべがなく、統廃合を受け入れざるを得ないという状況にある。

第6章では、関西の3都市だけでなく、東京都、東京都都心3区、政令指定都市について、都心居住の状況とそれに対する政策的取り組みを調査した。

①都心をどう捉えるかは各自治体によって様々で、必ずしも明確に定義づけられてはいないが、商業・業務の集積地区であるということは共通認識

になっている。東京都、大阪市等、都心の空洞化が顕著なところでは、居住機能の回復を図るべき地域としても認識されている。都心の機能についても集積状況が異なるので都心居住問題の様相も様々であるが、アフォーダブルな住宅供給の困難さやストック水準の低さ等の住宅問題、住宅地の無秩序な業務化の進行等の都市計画的問題、著しい人口減少とそれに伴う人口構成のアンバランス等の居住問題等が複合している。

②従来の都心居住政策が、業務・商業機能の肥大によって都心居住者の生活が圧迫されることに対し、住み続けることを支援しようとするものが中心だったのに対し、人口減少の激しい自治体ではそれだけに留まらず、定住性の低い新規都心移動層にも積極的に対応しようとしている。また、子育て期世帯に対しても、具体策を持つには至っていないものの人口構成のバランスの問題や既存施設の有効活用等の面から、今後は積極的な定住促進が必要と考えている自治体多い。

③付置義務住宅やインセンティブゾーニング等、都心居住促進のための施策が東京都都心区や大阪市において先行的、積極的に行なわれていることが、他の自治体にも刺激を与え、国レベルから自治体レベルまで、広範な関心を喚起し、都心の問題を住宅供給政策だけにとどまらず、都市計画や居住政策とでもいうべきものと共に総合的に検討する機運を生みだしている。しかし、居住問題はそのように幅広い問題であると同時に居住者の個性への肌理の細かい配慮も必要とすることから、居住者に最も身近な自治体が主体となって取り組んでいかねばならないと考える。

以上、現実の都心居住の実態分析や都心居住政策の現況の検討等から、都心居住の問題構造を解明したが、最後にそれらを踏まえて今後の都心の住宅・住環境整備の課題、都心居住促進のための方策等について検討し、表7.1.1に整理した。

職住関係要因については、職住近接あるいは職住一体を実現していくこ

が必要であり、そのための方策として、都心に仕事場を持つ人を優先的に公共住宅に入居させる「就業地別優先入居制度」、居住立地限定階層のための「低家賃住宅の供給」、アフォードブルな「住宅付置義務（業務床と住宅供給のリンケージ）」等が考えられる。

生活関連施設・サービス要因については、そのような施設やサービスと複合した「モデル住宅建設」等によって複合開発の範を示すことが考えられる。

住宅・住環境要因については、直接供給あるいは建設誘導によって住宅の供給を増やすことと、家賃補助や税金の減免等居住負担を軽減して居住を支援することが考えられる。住宅の供給を増やすあるいはよりよい住環境整備を促進する手法としては、「建設費補助・融資（住宅だけでなく、共用部分や子供の遊び場等も含む）」「住宅付置義務」「容積ボーナス」「モデル住宅建設（公共・民間）」「優良住宅表彰」等、経済的負担を軽減する手法として、「家賃補助」「家賃収入補助」「住宅購入資金補助・融資」「税の減免（固定資産税、集合住宅の共用部分、子供の遊び場等）」が考えられる。

住居費要因は、都心居住を阻んでいる最も大きな要因であり、「低家賃住宅供給（公的住宅建設、借り上げ、買い上げ等）」が是非とも必要である。その他「家賃補助」「家賃収入補助」「住宅購入資金補助・融資」「税金の減免」「公営住宅の入居基準の緩和」等が考えられるが、公営住宅については、収入基準の見直しが望まれる。共働き世帯の場合、夫婦の収入はそのまま合算されることから、収入基準を越えてしまうことが多い。しかし、現実の生活は育児や家事の外部施設・サービス依存率が高く、それに伴う経費が必要なことから、実収入は単純な合算にはならない。共働き世帯の都心居住ニーズは高いことから、収入基準の緩和あるいは収入計算の方法の改訂が必要と考える。

表 7 . 1 . 1 都心居住促進のための方策（案）

職住関係	◇就業地別優先入居制度 ○住宅付置義務（業務床と住宅供給のリンケージ） ○低家賃住宅供給	
生活関連施設 ・サービス	○モデル住宅建設	
住宅・住環境	○モデル住宅建設 ○住宅付置義務 □容積ボーナス □優良住宅表彰	△家賃補助 △家賃収入補助 △建設費補助・融資 △購入資金補助・融資 △固定資産税の減免
住居費	○低家賃住宅供給（公的住宅建設、借上げ、買上げ等） ◇公営住宅入居基準の緩和	△家賃補助 △家賃収入補助 △購入資金補助・融資 △固定資産税の減免

○住宅供給策 □住宅供給誘導策 ◇居住支援策 △経済的居住支援策

7 . 2 今後の課題

前節の結論をふまえ、今後さらにより良い都心居住の在り方を究明し、住宅計画や住宅政策に実践的提言をするための研究課題として、次のようなものをあげておきたい。

(1) より多様な家族型からの都心居住問題へのアプローチ

本研究では、都心居住の可能性と限界を、最も都心居住になじみにくいと考えられるファミリー世帯の子育て期に着目して検討してきたが、現実の都心には、単独世帯や共働き世帯の割合が多い一方、三世代家族も決して少なくない。都心居住の問題を居住者の立場から総合的に考えるためには、より多様な家族型からの都心居住問題へのアプローチが必要と考える。

また、近年は生活の社会化・個人化の進展が著しく、従来の家族の概念や家庭生活という枠組みでは捉えきれないようなものがでてきている。それらをどのように受けとめるかが今後の都心の住宅・住環境整備に大きくかかわってくることから、家族・家庭の変容動向を見極めることがますます重要になってくると考えられる。

(2) 都心居住支援システムの構築

都心居住者の生活実態から得られた具体的な問題点や知見は、ハード、ソフト両面にわたって個別性が高い。それらを都心居住を促進するための住宅・住環境整備計画に生かせる、あるいは都心居住政策として実効性のあるものにしていくためには、それらを有機的に関連づけ、住宅計画と住宅政策のリンクは勿論、生活に関わる他の分野、教育、社会福祉、保健医療等の施策とも連携した居住支援のシステムの構築につなげていくための方策を考えることが必要である。

（３）即地的モデル検討の蓄積

都心居住の問題は、即地的かつ個別性が高いことから、個々のあるいはプロジェクトレベルの事例調査によってその問題構造を詳細に分析することが不可欠である。都市化の進展や家族・家庭の変容は、今後さらに多くの事例調査を進めることを求めていると考えられる。それによって多様な知見を蓄積する一方、実践的取り組みを誘導・追跡してその有効性を検証していかねばならない。

既報論文・著作一覧

1. 著作等

No.	書 名	出版社	出版時期	備考	関連する章
1	資料住居学 改訂資料住居学 三訂資料住居学	建帛社 〃 〃	1975 3 1980 3 1986 3	共著 〃 〃	
2	資料住居学	建帛社	1988 3	〃	
3	タウンハウスの実践と展開	鹿島出版会	1978	〃	
4	あたらしい家庭経営	ミネルヴァ書房	1987 3	〃	
5	日本百科全書「システムキッチン」	小学館	1989 4	〃	
6	まちに住まう一大阪都市住宅史一	平凡社	1989 7	〃	3,4

2. 論文等

No.	題 目	発表機関	発表時期	備考	関連する章
1	家事労働の社会化に関する研究	家政学研究 Vol.19 No.1	1972	共著	
2	主婦の就労と家事労働に関する研究 第一報 共働きの実態と意識	家政学研究 Vol.20 No.2	1973	〃	
3	勤労婦人福祉法について	甲南家政9号	1973	単著	
4	主婦の就労と家事労働に関する研究 第二報 家事労働の実態と意識	家政学研究 Vol.21 No.1	1974	共著	
5	公団住宅における住まい方と居住者の意識	家政学研究 Vol.22 No.1	1975	〃	
6	把手の牽引作業における至適作業面高に関する研究 第一報 立位・右手による牽引	甲南女子大学研究紀要十周年号	1975	単著	
7	把手の牽引作業における至適作業面高に関する研究 第二報 立位・左手による牽引	甲南女子大学研究紀要14号	1977	単著	
8	居住者による住居管理の実態とその問題点 第一報 安全管理について（プレハブ住宅の場合）	家政学研究 Vol.25 No.2	1978	共著	
9	居住者による住居管理の実態とその問題点 第二報 生活管理について（プレハブ住宅の場合）	家政学研究 Vol.26 No.1	1979	〃	
10	芦屋浜シーサイドタウン高層住区にお	甲南家政17号	1981	〃	

	ける居住者指導 ―「住まいのしおり」 を中心にして―				
11	高層集合住宅の計画に関する調査研究 ―芦屋浜シーサイドタウン高層住宅の 居住性―	季刊カラム No.87	1981 3	〃	
12	イギリスのニュータウン開発 ピータバラ・ニュータウンについて	甲南家政20号	1984 3	単著	
13	「 ^マ 住」	オルビス第1集	1985	〃	
14	絵本と住環境教育	甲南家政24号	1988 3	〃	
15	ライフスタイルは住まいを変えるか	CONDOMINIUM RESERCH INFORMATION No.118	1988	〃	
16	ユーザー参加のハウジング	建築と社会	1989 10	〃	
17	やわらかな住宅管理・ユーザーの役割	建築と社会	1990 9	〃	
18	シンガポールの団地開発と住宅管理	INTER CITIES	1991	〃	
19	都心居住の構造―関西大都市の比較研 究―	住宅総合研究財 研究年報 No.17	1991 3	共著	2,3,4,
20	香港における高層住宅居住の実態	日本建築学会計 画系論文報告集 第428号	1991 10	〃	
21	子育て期世帯の都心居住―関西三都市 の比較研究―	第26回日本都市 計画学会学術研 究論文集	1991 11	〃	5
22	シンガポールにおける高層住宅居住の 実態	日本建築学会計 画系論文報告集 第431号	1992 1	〃	

3. 報告書

No.	書 名	発行機関	発行時期	備考	関連する章
1	居住地の経営・管理システムに関する研究	文部省科学研究費総合研究	1980 3	共著	
2	タウンハウス計画に関する調査研究	日本建築学会近畿支部タウンハウス研究会	1982	〃	
3	高層集合住宅の計画に関する調査研究 ー芦屋浜シーサイドタウン高層住区の居住性ー	京都大学工学部 異研究室	1982	〃	
4	公社事業推進の方向（Ⅱ）ライフディベロッパーにむけて	公社住宅研究会 大阪府住宅供給公社	1983	〃	
5	都市居住の活性化をめざしたイベント 構想 21C住宅フェスティバル調査報告	21C住宅フェスティバル研究会	1984	〃	
6	21C都市居住イベント構想（大阪市H O P E計画）	大阪市都市整備局	1986 3	〃	
7	需要者参加型住宅供給に関する基礎研究	大阪府建築部	1989 3	〃	
8	女性いきいきセンター（仮称）計画についての基本的な考え方	大阪市生活文化部	1989 3	〃	
9	府営住宅の管理における居住者参加に関する研究	大阪府建築部 財大阪府住宅管理センター	1990 3	〃	
10	「町家型共同住宅」の開発とモデル建設促進に関する調査研究	京都市住宅局	1992 3	〃	

4. 研究報告（自ら講演したもののみ）

No.	題 目	発表機関	発表時期	備考	関連する章
1	家事労働の社会化に関する研究	日本家政学会関西支部	1971		
2	主婦の就労に関する研究 既婚婦人労働者と「働く婦人の家」について	日本家政学会総会	1972		
3	住居管理に関する研究 第一報 居住者による安全管理の実態	日本家政学会総会	1977		
4	第二報 生活管理について		1977		
5	第三報 掃除について		1978		
6	プレハブ住宅の管理に関する研究	日本家政学会関	1979		

	(第一報～第三報) 第三報 アフターサービスについて	西支部		
7	タウンハウスの計画に関する研究 (第一報～第九報) 第八報 タウンハウスの住戸平面構成 とその評価	日本建築学会関 西支部	1981	
8	高層集合住宅の計画に関する研究 (第一報～第六報) 第六報 情報提供による居住者指導	日本建築学会総 会	1982	
9	中高層分譲住宅供給における居住性情 報提供に関する研究 (第一報～第三報) 第一報 研究の概要と居住者特性	日本建築学会総 会	1983	
10	中間所得者層の賃貸住宅需要に関する 研究(第一報～第四報) 第四報 サービス・施設利用からみた 生活スタイル	日本建築学会総 会	1985	
11	高層住宅居住者の生活様式に関する研 究(その1～2) その1 居住者の住意識	日本建築学会総 会	1989	
12	都心居住の構造(その1～4) その4 都心居住者の生活像	日本建築学会関 西支部	1991 5	
13	関西大都市の都心居住一子育て期世帯 を中心として一(その1～3) その2 都心居住の評価と 定住・住みかえ志向	日本建築学会総 会	1991 10	

既報論文・報告

謝辞

謝 辞

本論文は、そのほとんどを筆者が京都大学工学部建築学教室異研究室の研究に共同研究者の一員として加えていただいた時の成果に負っています。また、論文をとりまとめるに至るまでには、多方面からたくさんの方々のご指導、ご協力をいただきました。本論文を閉じるにあたり、改めて心より御礼申しあげます。

京都大学工学部異研究室の皆様には、筆者が1982年に研修員としてお世話になって以来、終始温かいご指導・ご支援を賜りました。

とりわけ異和夫教授には、優秀な研究者の方々との共同研究や様々な研究会への参加の機会を数多く与えていただき、その都度、研究活動に必要な視野の広さ、論理性・客観性の重要性、構想の大切さ等々についてご教示いただくとともに、何時も示唆に富んだご指導を賜りました。

高田光雄助教授には、常に研究への真摯な取り組みに範をお示しいただくとともに、本論文をとりまとめるにあたっては、豊富な情報を提供していただき、適確なご指導をいただいているにもかかわらず、浅学非才故にしばしば挫折してしまう不甲斐ない筆者を、温かく励まし、貴重な時間をさいて辛抱強く実に辛抱強く懇切にご指導・ご教示いただきました。

また、毛谷村英治助手には、共同研究だけでなく日常的な研究活動においても惜しみ無く多大のご指導とご助力をいただき、励まし続けていただきました。

東樋口護京大助教授、秋山哲一東洋大学助教授、野口美智子広島女学院助教授にも、異研究室での研究活動・共同研究等を通じて終始温かいご指導・ご鞭撻を賜りました。

いずれも身にあまるご厚情と衷心より感謝いたします。

また、異研究室のドクターゼミや共同研究を通して、ご指導、ご教示いただいた延藤安弘熊本大学教授、関川千尋京都教育大学教授、山崎古都子滋賀大学教授、森本信明近畿大学助教授、松田博幸近畿大学講師、安在洛

国立慶尚大学校工科大学助教授、水原涉滋賀県立短期大学教授、石原一彦市浦都市開発・建築コンサルタント技師、増田達男金沢工業大学講師、高井宏之竹中工務店技術研究所技師、川崎直宏市浦都市開発・建築コンサルタント技師、中島明子目白学園女子短期大学教授、杉本茂東京家政学院大学助教授、京都大学工学部大学院生金泰一氏、ありがとうございました。

巽研究室の大学院生、学生諸氏とりわけ橋岡佳令さん、阿部真紀さん、所千夏さん、松葉弘さんには、共同研究等を通じて、資料の収集・分析、図表の作成等に多大の協力をいただきました。ありがとうございました。

北村君奈良女子大学名誉教授、疋田洋子奈良女子大学助教授には、学生時代よりご指導・ご鞭達いただき、住居学の教育と研究への道を拓いていただきました。

また、調査の際には、大阪市、京都市、神戸市をはじめ、東京都その他、政令指定都市の住宅政策課、教育委員会その他関係諸機関から多大のご支援とご協力をいただきました。アンケート調査やヒアリング調査に応じてくださった都心居住者の皆様にも改めて深謝いたします。

最後に、資料の整理、図表の作成その他煩雑な仕事をいつも快く引き受け、手際よく処理してくださった横倉典子甲南女子大学短期大学部実験助手、そして2度にわたって内地留学による研鑽の機会を与え、自由で豊かな研究環境をおつくりいただきました甲南女子学園当局のご支援に改めて心より御礼申し上げます。

1992年 12月 大 森 敏 江

